

## Asemakaavan selostus

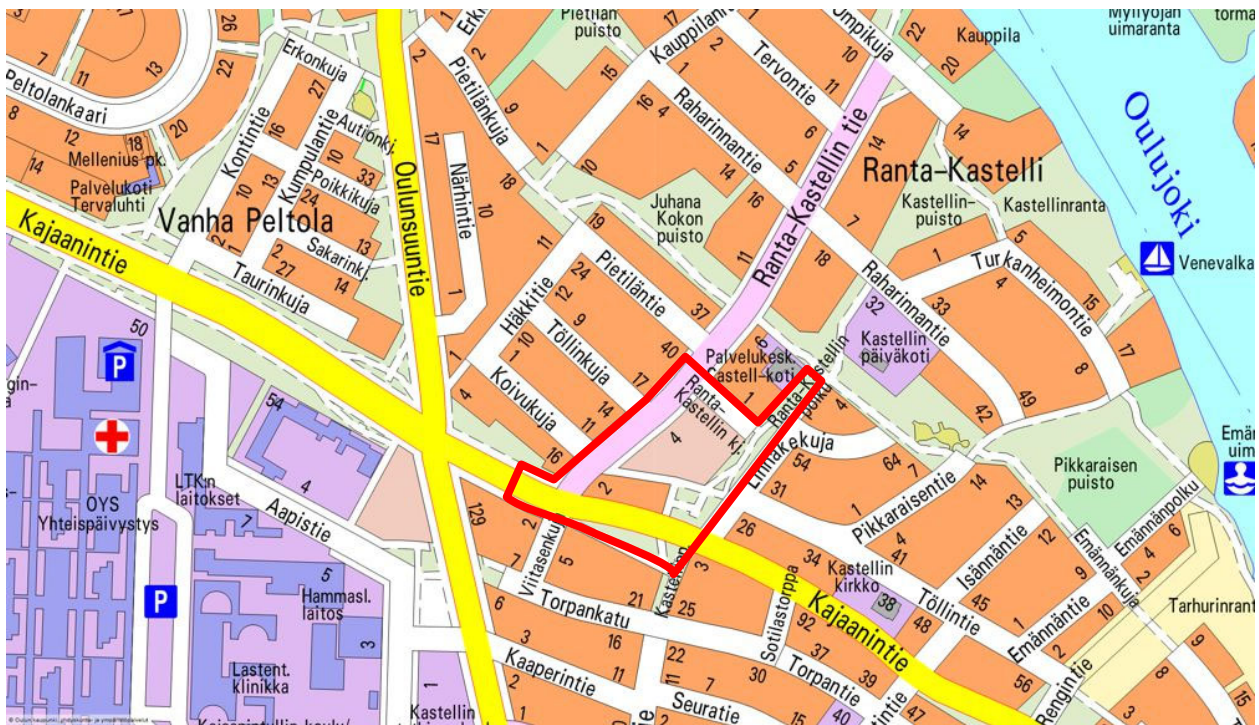
Luonnos

20.4.2021 päivättyyn Oulun kaupungin Oulunsuun (22.) kaupunginosan kortteleita 38 ja 39 sekä katu- ja puistoalueita koskevaan asemakaavaan

KASTELLIN LIIKEKESKUS

Kaavatunnus 564-2382

Diaarinumero OUKA/7270/2018



**Sisältö**

1. Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Asemakaavan tarkoitus.....	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	3
2. Tiivistelmä vaiheista .....	5
3. Lähtökohdat.....	6
3.1 Kaava-alue ja sen lähiympäristö.....	6
3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset .....	7
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....	10
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset .....	10
4.2 Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt.....	10
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	10
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	11
4.5 Asemakaavan muutosta varten laaditut selvitykset.....	12
4.6 Asemakaavan muutosta varten laadittu viitesuunnitelma .....	14
4.7 Asemakaavan luonnos.....	19
4.8 Asemakaavaehdotus.....	19
5. Asemakaavan kuvaus .....	20
5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset.....	20
5.2 Määräykset.....	20
5.3 Kaavan keskeiset vaikutukset.....	21
6. Asemakaavan toteutus .....	27

# 1. Perus ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Oulunsuun (22.) kaupunginosan kortteleita 38 ja 39 sekä viereisiä katu- ja puistoalueita. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Oulunsuun kaupunginosan kortteli 38 sekä viereiset katu- ja puistoalueet. Kaavassa esitetään sitova tonttijako.

<b>Kaavan nimi</b>	Kastellin liikekeskus
<b>Kaavatunnus</b>	564-2382
<b>Kaavan laatija</b>	Antti Määttä Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
<b>Kaavan vireilletulo</b>	Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa 6.12.2019
<b>Hyväksyminen</b>	_____ on hyväksynyt asemakaavan muutoksen ____.202_ Asemakaava on tullut voimaan ____.202_

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Oulunsuun kaupunginosassa, noin 3 km Oulun keskustasta itään.

## 1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen avulla mahdollistetaan Kastellin liikekeskuksen uusiminen nykyistä lähemmäksi Kajaanintietä sekä uusien asuinkerrostalojen rakentaminen Ranta-Kastellin tien itäpuolelle. Kaavamuutos perustuu yksityiseen hakemukseen.

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan seurantalomake
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tarkistettu 20.4.2021
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (21.10.2019) palaute ja kaavoituksen vastineet
- Kaavaluonnoksen palaute ja kaavoituksen vastineet
- Tiedotus- ja keskustelutilaisuuden muistio
- Kaavaehdotuksen palaute ja kaavoituksen vastineet
- Asemakaavakartta sekä siihen liittyvät merkinnät selityksineen, luonnos 20.4.2021
- Tonttijaon muutos \_\_\_\_.\_\_\_\_

## 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Pohjois-Pohjanmaan maankuntakaava (mkv 11.6.2018, mkh 5.11.2018)
- Uuden Oulun yleiskaava (kv 18.4.2016 § 25)
- Oulun kaupungin asemakaavat 564-1879 (kv 20.6.2005), 564-1076 (YM 25.10.1985)
- Oulun pyöräilyn baanaverkko 2030 (yhd.ltk 10.12.2019 § 657)

- Kaupunginhallituksen päätös 26.3.2018 § 82 Oulussa noudatettavista pysäköinti-normeista (Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueelle. Oulun kaupunki, Sitowise Oy 28.3.2018)
- Yhdyskuntalautakunnan päätös 27.10.2020 § 507 pyöräpysäköintinormin soveltamisoh-jeesta
- Asemakaavan muutoshakemus (Kastellin Liikekeskus Oy, päivätty 25.5.2018, kirjattu 31.7.2018)
- Yhteistoimintasopimus (yhd.ltk 5.11.2019 § 592)
- Hulevesiselvitys – Kastellin kerrostalot ja ostoskeskus (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennus-liike Lapti Oy, Sitowise Oy 2020)
- Kastellin maisemaselvitys, luonnos (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Sito-wise Oy 2019)
- Kastellin liikenne- ja meluselvitys (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Sito-wise Oy 2021)
- Korttelin viitesuunnitelma ja havainnekuvat (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Arkkitehtuuritoimisto Juha Paldanius Oy 2021)
- Pyöräilybaanan sijoittumista ja korkeusasemaa koskeva tarkastelu (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Ramboll Finland Oy 2021)
- Pyöräilybaanan näkemätarkastelu (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Ram-boll Finland Oy 2021)

## 2. Tiivistelmä vaiheista

Yhdyskuntalautakunta päätti 5.11.2019 § 577 kaavamuutoksen käynnistämisestä sekä kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettamisesta nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (21.10.2019) oli nähtävillä 6.12.2019–7.1.2020.

Yhdyskuntalautakunta päätti \_\_.\_\_.2021 § \_\_ kaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä \_\_.\_\_.–\_\_.\_\_.2021.

Yhdyskuntalautakunta päätti \_\_.\_\_.\_\_\_\_ § \_\_ asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Ehdotus oli nähtävillä \_\_.\_\_.–\_\_.\_\_.2021.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavamuutoksen \_\_.\_\_.\_\_\_\_ § \_\_.

### 3. Lähtökohdat

#### 3.1 Kaava-alue ja sen lähiympäristö

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Oulunsuun (22.) kaupunginosan kortteleita 38 ja 39 sekä niiden viereisiä katu- ja puistoalueita. Korttelit sijaitsevat osoitteissa Ranta-Kastellintie 2 (kortteli 38) ja 4 (kortteli 39). Kaava-alue on esitetty yleispiirteisesti selostuksen kansilehdellä. Kaava-alueen pinta-ala on 3,7566 hehtaaria.

Korttelissa 39 on kaupunginosan keskuksena toimiva ostoskeskus, joka käsittää erillisiä pienehköjä liikerakennuksia, rakennusten välissä olevan torimaisen alueen sekä noin 106 autopaikkaa. Rakennusten yhteenlaskettu laajuus on reilu 2 400 k-m<sup>2</sup> (kerrosalaneliometriä). Ostoskeskuksen pysäköinti- ja huoltoliikenne liittyy Ranta-Kastellin tiehen, osin suoraan ja osin Ranta-Kastellin kujan kautta. Korttelin pinta-ala on 11 153 m<sup>2</sup> ja sen omistaa Kastellin Liikekeskus Oy.

Rakentamaton kortteli 38 on kaupungin omistuksessa. 3 644 m<sup>2</sup>:n laajuisessa korttelissa on nykyään lähinnä kulttuurivaikutteista kasvillisuutta. Paikalla olleen Kastellin kartanon rakennukset vaurioituivat tulipaloissa 1990- ja 2000-luvuilla, ja ne purettiin vuonna 2004.



**Kuva:** Ilmakuva kaava-alueesta vuonna 2020.

Kortteleita reunustavat Kajaanintie, Ranta-Kastellin tie, Ranta-Kastellin kuja ja Ranta-Kastellin puisto. Kortteleiden välissä kulkee jalankulku- ja pyöräilyväylänä toimiva Töllinpolku, joka liittyy lännessä Ranta-Kastellin tiehen sekä etelässä Kajaanintien alittavaan tunneliin (Kastellinpolkuun). Ranta-Kastellin puiston itäpuolella on Linnakekuja. Oulun kaupunki omistaa katu- ja puistoalueet.

Ranta-Kastellin tien nykyinen liikennemäärä on noin 2 400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kadun varrella on jalankulku- ja pyöräilyväyliä. Katu liittyy etelässä Kajaanintiehen, jolle kulkee 7 500 – 10 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kajaanintie toimii joukkoliikenteen reittinä, ja kaava-alueen kohdalla on pysäkkipari. Kajaanintien nopeusrajoitus tulee olemaan kesästä 2021 alkaen 40 km/h.

Kaava-alueen maasto laskee selvästi Oulujokea kohti. Korkeuseroa Kajaanintien (noin N2000 + 17,7 m) ja kaava-alueen koillisosan (noin N2000+14 m) välillä on lähes neljä metriä. Töllinpolku on 1–2 metriä Kajaanintien alapuolella.

Kortteleiden itäpuolella kulkee vesi-, jätevesi- ja hulevesirunkolinjoja. Töllinpolulla on mm. keskijännitekaapeleita (20kV).

## 3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat toimivia yhdyskuntia ja kestävää liikkumista; tehokasta liikennejärjestelmää; terveellistä ja turvallista elinympäristöä; elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä; luonnonvaroja sekä uusiutumiskyistä energiahuoltoa.

### 3.2.2 Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mkv 11.6.2018, mkh 5.11.2018) asemakaava-alue ja Oulun seudun keskeinen taajamarakenne on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

### 3.2.3 Yleiskaava

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) asemakaava-alue on osoitettu kaupunginosakeskukseksi (C-4), jota kehitetään kaupunginosan toiminnallisena ytimenä. Kaava-aluetta ympäröi pientalovaltainen asuntoalue (AP). Kaava-alueen itäosassa kulkee Oulujokea johtava kevyen liikenteen pääreitti. Kajaanintie on kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie. Lisäksi laaja Oulujokivarren ympäristö Kajaanintien pohjoispuolella on osoitettu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.



**Kuvat:** Ote Uuden Oulun yleiskaavasta ja ote ajantasa-asemakaavayhdelmästä. (Ei mittakaavassa.)

### 3.2.4 Voimassa olevat asemakaavat

Korttelin 39 kohdalla on voimassa kaupunginvaltuuston 20.6.2005 hyväksymä asemakaava (564-1879), jonka mukaan kortteli on liikerakennusten korttelialuetta, jonka rakennusoikeus on 2 440 k-m<sup>2</sup>. Kaavassa on määrätty mm. korttelin kerrosluku (I 3/5), rakennusalat, pysäköintialueet, istutettavat alueet sekä säilytettävät puut. Korttelin itäpuolella on Ranta-Kastellin puisto (VP) ja länsipuolella Ranta-Kastellin tien katualue.

Korttelin 38 kohdalla on voimassa ympäristöministeriön 25.10.1985 vahvistama asemakaava (564-1076), jonka mukaan kortteli on suojeltavien rakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään. Korttelin itäpuolella on puisto (VP). Asemakaavassa on osoitettu myös mm. Töllinpolun katualue sekä Kajaanintien alittava jalankulku- ja pyöräily-yhteys.

### 3.2.5 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 10.10.2016 § 85.

### 3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

### 3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita \_\_.\_\_.2021.

### 3.2.8 Muut selvitykset ja suunnitelmat

Kastellin liikekeskus Oy:lle on myönnetty 7.6.2017 poikkeamispäätös (§ 54/2017) liikekeskuksen rakennusten uudistamiseksi. Hakijan tarkoituksena oli tuolloin rakentaa uusi noin 2000 k-m<sup>2</sup>:n laajuinen liikerakennus ja yli 140 autopaikan pysäköintialue sekä säilyttää yksi noin 440 k-m<sup>2</sup>:n laajuinen liikerakennus. Poikkeamispäätöksen mukaista rakentamista ei kuitenkaan ole aloitettu eikä hanke ole enää ajankohtainen. Päätös on vanhentunut.

Kaupunginhallitus on päättänyt 26.3.2018 Oulussa noudatettavista pysäköintinormeista. (Lisäksi yhdyskuntalautakunta on päättänyt 27.10.2020 pyöräpysäköintinormin soveltamisohjeesta.) Päätös koskee sekä autojen että pyörien pysäköintiä, ja se pohjautuu mm. Oulun yleiskaavan



kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteeseen, Oulun keskustavision 2040, kaupungin tulevaisuuden liikkumistarpeisiin sekä globaaleihin ympäristötavoitteisiin. Päätöksen mukaan Ranta-Kastellissa tarvitaan asuinkerrostaloja varten pääsääntöisesti 1 autopaikka jokaista 120 k-m<sup>2</sup> kohti sekä yksi vierasautopaikka jokaista alkavaa 1000 k-m<sup>2</sup> kohti. Lähikauppaa varten tarvitaan 1 autopaikka 50 k-m<sup>2</sup> kohti ja muuta kauppaa varten 1 autopaikka / 25 k-m<sup>2</sup> kohti. Vieraspaikkalaskelmassa voidaan hyödyntää katualueella olevat pysäköintipaikat. Lisäksi kaikilla tonteilla tarvitaan kaksi liikuntaesteetöntä autopaikkaa 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi esteetön paikka jokaista alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi vaadittua suuremman tai laadukkaamman pyöräpysäköintiratkaisun, voidaan autopaikkavelvoitetta vähentää 5–10 % kohteen sijainnista ja käyttötarkoituksesta riippuen. Pyöräpaikkoja tarvitaan vähintään 1 jokaista 40 k-m<sup>2</sup> kohti. Pyöräpaikoista vähintään 50 % toteutetaan lukittuun ja katettuun tilaan, ja osan näistä paikoista tulee olla runkolukittavia. Kaikki muut pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä.

Oulun pyöräilyn edistämiseksi ja pyöräväylien laatutason parantamiseksi kaupunkiin on suunniteltu toteutettavan useita pyöräilyn laatuikäviä eli niin kutsuttuja baanoja. Oulun pyöräilyn baanaverkkosuunnitelmassa 2030 (yhd.ltk 10.12.2019 § 657) on esitetty kaava-alueita sivuava pyörätieyhteys keskustasta Kajaanintien kautta Oulujoen yli Hiukkavaaraan. Kyse on verkkotason yleispiirteisestä suunnitelmasta, jota käytetään apuna toteutukseen tähtäävässä tarkemmassa suunnittelussa.



**Kuva:** Ote Oulun pyöräilyn baanaverkkosuunnitelmasta 2030.

## 4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset

Kastellin Liikekeskus Oy haki asemakaavan muutosta 31.7.2018 olemassa olevan liikekeskuksen alueen muuttamiseksi osittain asuinkäyttöön sekä uuden liikekeskuksen toteuttamiseksi nykyistä lähemmäksi Kajaanintietä.

Yhdyskuntalautakunta päätti 5.11.2019 § 577 kaavamutoksen käynnistämisestä.

### 4.2 Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt

Asemakaavan valmistelee Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Yksityisen hakijan yhteistyökumppanina toimii Rakennusliike Lapti Oy. Hakija kumppaneineen laadituttaa asemakaavan pohjaksi tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat. Hakijan asiantuntijoina toimivat mm. Arkkitehtuuritoimisto Juha Paldanius Oy, Sitowise Oy ja Ramboll Finland Oy Kaupunki ohjaa kaikkea suunnittelua.

Yhdyskuntalautakunta päätti hakijan ja kaupungin välisestä yhteistoiminnasta 5.11.2019 § 592.

Hakijan kanssa neuvotellaan maankäyttösojimus kaavaluonnoksen oltua nähtävillä.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisia ovat muun muassa:

- vaikutusalueen kiinteistöjen haltijat
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Oulun Vesi, Oulun Energia ja muut johtojen haltijat
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulunsuun suuralueen yhteistyöryhmä
- Kastellin omakotiyhdistys ry
- Kiertokaari Oy
- Suomen Pakkauskierrätys Rinki Oy
- Oulun polkupyöräilijät ry
- lasten ja nuorten alueellinen osallisuusryhmä

#### 4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin lehti-ilmoituksella sanomalehti Kalevassa 6.12.2019. Kaavan Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (21.10.2019, yhd.ltk 5.11.2019 § 577) oli nähtävillä 6.12.2019–

7.1.2020, jolloin siitä saatiin yhteensä 5 lausuntoa tai mielipidettä. Lausunnot, mielipiteet ja kaavoituksen vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä \_\_.\_\_.2021. Kaavan valmisteluaineistosta saatiin / ei saatu \_\_ kirjallista lausuntoa tai mielipidettä. Mielipiteet ja kaavoituksen vastineet ovat liitteenä. Lisäksi kaavamuutoksen lähtökohtia ja valmisteluaineistoa esiteltiin tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa \_\_.\_\_.2021. Muistio on selostuksen liitteenä.

Asemakaavaehdotus on oli nähtävillä \_\_.\_\_.20\_\_. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin \_\_ kpl. Muistutukset ja kaavoituksen vastineet ovat liitteenä.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoshakemuksessa on esitetty, että olemassa olevan liikekeskuksen tontille rakennetaan asuintaloja ja korvaava liikekeskus toteutetaan tontin eteläpuolella olevalle rakentamattomalle alueelle, nykyistä lähemmäksi Kajaanintietä. Hakijan tavoitteena on, että liikekeskuksessa toimivat yritykset voivat siirtyä uuteen liikekeskukseen ilman toiminnan keskeytymistä.

Suunnittelun tavoitteista on keskusteltu mm. seuraavaa:

- Olemassa olevan liikekeskuksen eteläpuolalla olevalla tontilla (entisen Kastellin kartanon tontilla) ei ole nykyään käyttöä, ja tontin hyödyntämistä voidaan harkita. Alustavasti ajateltuna kaava-alueelle pyritään sijoittamaan kaupallisia palveluita ja asumista. Kaupallisten palveluiden painopiste pyritään siirtämään nykyistä lähemmäksi Kajaanintietä, jolloin osa nykyisestä liikekeskuksen alueesta voi vapautua muuhun käyttöön.
- Kaupunki näkee hankkeen edistävän useita hyviä tavoitteita. Hankkeen avulla voidaan toteuttaa yleiskaavaa sekä tukea palveluiden ja kaupunkikuvan kehittämistä. Liikekeskuksen painopisteen siirtäminen lähemmäksi Kajaanintietä parantaa palveluiden näkyvyyttä ja saavutettavuutta. Kaupunki tavoittelee myös alueellisesti tasapainoista ja monimuotoista asuntotuotantoa. Hankkeen avulla voidaan edistää täydennysrakentamista sekä Oulun suun asuntokannan monipuolistamista.
- Yleiskaavan mukaan kaupunginosakeskukseen sijoittuva yksittäinen myymälä saa olla kooltaan enintään 2000 k-m<sup>2</sup>. Kaupunginosakeskuksissa on tyypillisesti monipuolisesti lähialueita palvelevia yksityisiä ja kaupan palveluita, ostoskeskuksia sekä myös julkisia palveluja ja julkisten yhteisöjen toimintoja.
- Kaupunki toivoo toteutettavan riittävästi vetovoimaisia liike- ja palvelutiloja. Hakija puolestaan tavoittelee alueelle 1800... 1900 k-m<sup>2</sup>:n laajuista liikerakennusta, mikä vastaa noin 500...600 k-m<sup>2</sup>:n vähennystä voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Hakija katsoo liiketilojen tarpeen vähentyneen.
- Hakijan tavoitteissa painotetaan asuinrakentamista. Pyritään toteuttamaan yhteensä yli 10 000 k-m<sup>2</sup> asuinrakennuksia. Asuintalojen kerrosluvuksi esitetään IV...VI.
- Hakijan tavoitteena on, ettei pysäköintipaikkoja toteuteta liikaa ja kaikki pysäköintipaikat voidaan toteuttaa maantasoon. Kaupunginhallituksen päättämien pysäköintinormien soveltamiseen toivotaan joustoa. Kaupunginosakeskus sijaitsee lähellä pysäköintinormin tiivistämisvyöhykettä ja Kontinkankaan työpaikka-alueetta. Joukkoliikenteen tarjonta on runsasta, erityisesti OYS:n kohdalla. Pyöräpysäköinti on tarkoitus toteuttaa korkealaatuisesti.
- Laadukkaan pyöräpysäköinnin avulla voidaan vähentää velvoiteautopaikkoja kaupunginhallituksen pysäköintinormipäätöksen mukaisesti. Lisäksi liikerakennuksen asiakasautopaikkojen tarjonta voi vähentää asuntojen vieraspysäköintipaikkojen tarvetta. Paikkojen

vuorottelukäyttö on mielekästä. Vähentämällä autopaikkoja voidaan parantaa asuintontin käyttöä ja ilmettä.

- Kaupunki toivoo pyörien pysäköinnin sijoittuvan kohtuullisen lähelle asuinrakennusten sisäänkäyntejä. Pyöräpaikkojen integrointi osittain asuinrakennusten runkoon on mahdollista.
- Kiinnitetään huomiota jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiin. Jalankulku- ja pyöräily-yhteys liiketontille järjestetään sekä idästä että lännestä. Myös yhteys pysäkille ja alikulkuun huomioidaan. Liikerakennuksen eteen osoitetaan riittävästi jalankulkualuetta. Moottoriajoneuvojen läpiajomahdollisuus asuintontilta liiketontille estetään.
- Maaston korkeussuhteet otetaan huomioon suunnittelussa. Varmistetaan alueen käytön toimivuus, esteettömyys sekä tontin toimintojen vaatima tilantarve. Suunnitellaan pintojen tasaukset ja kallistukset. Tonteille esitetään riittävät lumitilat siten, että aurattavat lumet mahtuvat tonteille.
- Kaupunki on katselmoinut kartanon tontin kasvillisuuden maastokäynnillä heinäkuussa 2018. Alueella ei tiedetä olevan uhanalaisia kasvilajeja. Puustoa on arvioitu myös maastokäynnillä vuonna 2019. Olemassa olevan liiketontin länsiosassa olevan suuren kuusen ja Kajaanintien alikulun viereisessä rinteessä olevien koivujen toivotaan säilyvän.
- Kajaanintie on kulttuurihistoriallisesti arvokas tie, jonka luonne on syytä huomioida suunnittelussa. Tien arvokkaan luonteen toivotaan näkyvän kaupunkikuvassa, rakennusten arkkitehtuurissa ja tilojen avautumisessa.
- Kiinnitetään huomiota muodostuvaan kaupunkikuvaan mm. Kajaanintien ja Ranta-Kastellin tien varressa sekä Ranta-Kastellin puiston suuntaan. Pitkiä julkisivuja katkotaan ja jäsennetään.
- Liikenteen melu otetaan huomioon suunnittelussa.
- Töllinpolun keskijännitekaapeleiden lähelle osoitetaan uuden muuntamon paikka. Sijoituksessa huomioidaan pyöräteiden näkemät sekä väylien auraustarve.
- Alue voidaan liittää kaukolämpöverkkoon.
- Ympäristösuunnittelija sekä liikenteen ja katujen suunnittelija osallistuvat alusta asti suunnitteluun.

## 4.5 Asemakaavan muutosta varten laaditut selvitykset

Asemakaavan muutoksen pohjaksi on laadittu seuraavat selvitykset:

- Kastellin maisemaselvitys, luonnos (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Sitowise Oy 15.2.2019)
- Hulevesiselvitys – Kastellin kerrostalot ja ostoskeskus (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Sitowise Oy 24.2.2020)
- Kastellin liikenne- ja meluselvitys (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Sitowise Oy 26.1.2021)

### 4.5.1 Maisemaselvitys

Maisemaselvityksen mukaan kaavamuutosalue on tällä hetkellä ilmeeltään epäyhtenäinen. Liikekeskuksen rakennettu piha ja pysäköintialue vaihtuvat puistomaiseen viheralueeseen ja edelleen pusikoituneeseen kartanon tonttiin, jossa vanha käyttötarkoitus on vielä osin nähtävissä.

Liiketontin kasvillisuus koostuu pääasiassa liikekeskuksen pihan ja pysäköintialueen kasvillisuudesta. Maisemassa erottuvat pysäköintialueen reunassa oleva kuusi sekä kevyen liikenteen väylän läheisyydessä olevan sisäänkäynnin vieressä olevat kaksi kuusta.

Entisen kartanon tontin kasvillisuudessa on nähtävillä Kastellin puretun kartanon kulttuurivaikutus sekä ajan myötä kehittyntä ja kortteliin levinnyttä kasvillisuutta. Korttelissa kasvaa lehti- ja havupuita (koivu, kuusi, pihlaja) sekä pajukkoa. Maisemassa erottuu lähellä Kajaanintien ja Ranta-Kastellin tien risteystä kasvava lehtikuusi. Alueen yleisilme on hoitamaton.

Ranta-Kastellin puisto on kokonaisuudessaan arvokas osa aluetta. Kajaanintieltä näkymät avautuvat Ranta-Kastellin tien suuntaisesti sekä Linnakekujan ja Ranta-Kastellin puiston suuntaisesti. Kajaanintien suuntaisesti maisemassa erottuu Kajaanintien varren bussipysäkki, pysäkillä sekä alikulkuun johtavat polut sekä Ranta-Kastellin puiston puuistutukset.

Maisemaselvityksessä suositellaan mm:

- Ranta-Kastellin puiston nykyinen puusto, joka sijoittuu nykyisen polkuverkoston ja niiden väliin jäävien viheralueiden yhteyteen, tulisi pyrkiä säilyttämään mahdollisuuksien mukaan. Puuistutuksia tulisi sijoittaa mahdollisuuksien mukaan korvaamaan poistettavia puita.
- Piha-alueet tulisi suunnitella selkeänä ja yhtenäisenä kokonaisuutena joka sovitetaan liittymäkohdissaan viereisiin viheralueisiin. Tonttien rajaa määritettäessä tulee huomioida katu- ja puuistutusten tarvitsema tilavaraus.
- Entisen kartanon tontin uutta maankäyttöä suunniteltaessa on syytä ottaa huomioon katualueen riittävä tila, joka mahdollistaa katu ympäristön ilmettä yhtenäistävät istutukset.
- Piha-alueilla olevat suuret kuuset tulee pyrkiä säilyttämään.



**Kuva:** Ote maisemaselvityksestä. (Sitowise Oy 15.2.2019. Ei mittakaavassa.)

#### 4.5.2 Hulevesiselvitys

Hulevesiselvityksen mukaan alue viettää loivasti pohjoiseen kohti Oulujokea. Pohjaveden pinta on noin 2...3 metriä maanpinnan alapuolella. Pohjamaa on pääosin silttistä hiekkaa, joka soveltuu kohtalaisesti vesien imeytykseen. Linnakekujalla oleva hulevesiverkosto kerää hulevesiä Kajaanintien etelä- ja pohjoispuolelta ja johtaa lopulta Värtön pumppaamolle. Pumppaus heikentää verkoston kapasiteettia. Lisäksi Linnakekujan ja Ranta-Kastellin tien viemärien kapasiteetti on käytössä. Selvityksessä suositellaan hulevesien viivyttämistä tai imeyttämistä: viivytystilavuutta tarvitaan 1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Ranta-Kastellin puisto toimii tulvareittinä, mikä tulee ottaa huomioon mahdollisten uusien väylien suunnittelussa. Lisäksi alueen maasto tulee muotoilla siten, ettei hulevesiä johdeta Kajaanintien alikulkuun.

### 4.5.3 Liikenne- ja meluselvitys

Liikenne- ja meluselvityksen mukaan kaava-alue kytkeytyy hyvin kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen reitteihin. Ranta-Kastellin tiellä arvioidaan kulkevan nykyään keskimäärin 2400 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta liikekeskuksen liikennetuotos muodostaa noin puolet. Maankäytön muuttuessa liikennemäärä voi kasvaa noin 3300 ajoneuvon vuorokaudessa. Suhteellisesti eniten liikenne kasvaa Ranta-Kastellin kujalla. Liikenneturvallisuuteen liittyvät riskit kasvavat etenkin suojateillä, mutta lisääntyvä liikenne ei edellytä toimenpiteitä. Liikenne on joka tapauksessa niin vähäistä, ettei Kajaanintien liittymässä tarvita valo-ohjausta. Kajaanintien ja Ranta-Kastellin tien lähellä esiintyy melua, joka ylittää valtioneuvoston päätöksen mukaiset ohjearvot, minkä vuoksi mahdolliset parvekkeet kannattaa lasittaa kaava-alueen länsi- ja eteläosassa. Tavanomaiset rakenteet riittävät varmistamaan sisätilojen meluttomuuden.

## 4.6 Asemakaavan muutosta varten laadittu viitesuunnitelma

Asemakaavan muutoksen pohjaksi on laadittu viitesuunnitelma havainnekuvineen. (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Arkkitehtuuritoimisto Juha Paldanius Oy 2021.) Viitesuunnitelmassa esitetään, että kaava-alue jäsenetään yhdeksi kortteliksi, joka käsittää kaksi tonttia. Yleiset alueet reunustavat korttelia.

Kaava-alueen pohjoisosaan (Ranta-Kastellin kujan lähelle) muodostetaan asuintontti, jolle esitetään kahta nelikerroksista asuinkerrostaloa sekä asuinkerrostaloihin liittyvää pysäköintialuetta (84 autopaikkaa) autokatoksineen. Tontille järjestetään ajoyhteys Ranta-Kastellin kujalta sekä jalankulku- ja pyöräily-yhteys Ranta-Kastellin tieltä, Ranta-Kastellin kujalta ja Ranta-Kastellin puistosta. Asuinrakennusten väliin jää oleskelu- ja leikkipiha. Vähintään 75 % asuinkerrostalojen pyöräpysäköintipaikoista järjestetään asuinrakennusten kellariin. Laadukas pyöräpysäköinti voidaan toteuttaa esimerkiksi järjestämällä pyöräilijöiden käyttöön erillinen hissi.

Asuintontin ja Kajaanintien väliin muodostetaan liiketontti, jolle toteutettava liikerakennus sijoitetaan Kajaanintien varteen siten, että rakennuksen sisäänkäynnit ja pysäköintialue (59 autopaikkaa) sijoittuvat rakennuksen pohjoispuolelle. Rakennuksen ikkunat avautuvat pihalle, Kajaanintielle ja Ranta-Kastellin tielle. Liiketontille järjestetään ajoyhteys Ranta-Kastellin tieltä sekä jalankulku- ja pyöräily-yhteys Ranta-Kastellin puistosta.

Kajaanintien pohjoispuolelle varataan tila Ranta-Kastellin puistoon tai Linnakekujalle johtavaa jalankulun ja pyöräilyn laatukäytävää (nk. baanaa) varten. Myös Ranta-Kastellin tien itäreunaan toteutetaan liikekeskuksen kohdalle uusi jalankulku- ja pyöräilyreitti.

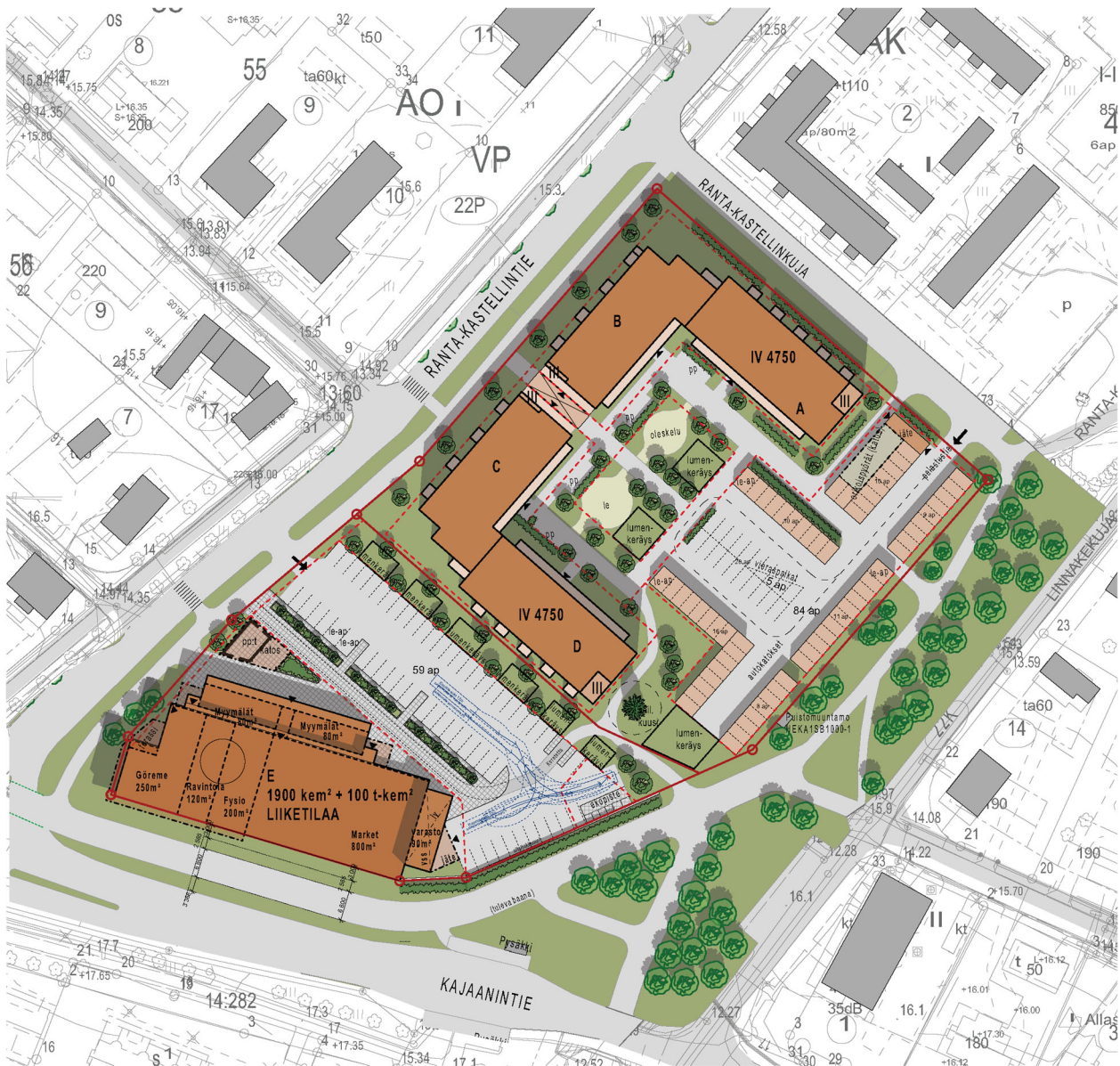
Liiketontin ja katualueiden korkeusasemia on tarkasteltu alustavasti leikkausten avulla. (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Ramboll Finland Oy 27.1.2021.) Uusi baana toteutetaan luontevimmin suurin piirtein Kajaanintien pinnan korkoon tai vähän tämän yläpuolelle, jolloin se on enintään noin metrin liikerakennuksen lattian yläpuolella. (Liikekeskuksen lattian koroksi arvioidaan N2000 + 16,5 m. Korokojen yksityiskohtainen määrittely edellyttää tätä tarkempaa suunnittelua, jossa huomioidaan tontin piha-alueen liikennöitävyys ja hulevesien hallinta.) Liikerakennuksen, baanan ja Kajaanintien ajoradan väliin tarvitaan hulevesiä kerääviä painanteita. Baana laskee loivasti itään siten, että liiketontin pysäköintialueen kohdalla se on hiukan pysäköintialueen alapuolella. Korkeuserojen vuoksi liiketontin kaakkoisrajalle esitetään muuria, joka samalla katkaisee suoran jalankulkureitin linja-autopysäköintialueen liikerakennuksen pihalle.

Myös Kajaanintien liittymäalueen näkemäalueet on tarkasteltu. (Ramboll Finland Oy 19.2.2021.) Kajaanintien ja Ranta-Kastellin tien liittymän lähellä olevaa puustoa vähennetään näkemäesteiden välttämiseksi. Viitesuunnitelman mukainen liikerakennus on melko lähellä pyöräilyväylien

risteystä, mutta näkemä on riittävä, kun Ranta-Kastellin tien suunnasta tuleva pyöräilijä on väistämiskelpoinen.

Liikekeskuksen tontilla kulkeva jalankulkuyhteys liittyy länteen Ranta-kastellin tielle ja itään Linna-kekujan suuntaan. Maaston korkeuserojen vuoksi liikerakennuksen edessä oleva jalankulkualue kallistuu sivuttaissuunnassa pohjoiseen, mikä edellyttää huolellista rakennussuunnittelua esteettömyystavoitteiden toteuttamiseksi ulkoalueilla. Jalankulkuyhteys liikerakennukselta linja-autopysäkillä kiertää lännessä rakennuksen länsipuolelta tai idässä huolto- ja pysäköintipihan pohjoispuolelta.

Korttelin maankäyttöä esittävät havainnekuvat ovat viitteellisiä. Mm. näkemien sekä maaston korkeuserojen vuoksi pyöräilybaanan ja Kajaanintien varren painanteisiin ei ehkä voida istuttaa puita kuten havainnekuviissa on esitetty.



**Kuva:** Viitesuunnitelma. (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Arkkitehtuuritoimisto Juha Pallanius Oy 16.4.2021. Ei mittakaavassa.)







**Kuva:** Havainnekuva lännestä. (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Arkkitehtuuritoimisto Juha Paldanius Oy 5.3.2021.)



**Kuva:** Ote edellisestä havainnekuvasta. (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Arkkitehtuuritoimisto Juha Paldanius Oy 5.3.2021.)



**Kuva:** Havainnekuva luoteesta, Kajaanintien suunnasta. (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Arkkitehtuuritoimisto Juha Paldanius Oy 5.3.2021.)



**Kuva:** Havainnekuva idästä, Ranta-Kastellin puiston suunnasta. (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Arkkitehtuuritoimisto Juha Paldanius Oy 5.3.2021.)



**Kuva:** Havainnekuva lännestä Ranta-Kastellin tien suunnasta. (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Arkkitehtuuritoimisto Juha Paldanius Oy 5.3.2021.)

#### 4.7 Asemakaavan luonnos

Yhdyskuntalautakunta päätti \_\_. \_\_. 2021 § \_\_ kaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville.

#### 4.8 Asemakaavaehdotus

Yhdyskuntalautakunta päätti . \_\_. 20\_\_ § \_\_ kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville.

## 5. Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaavan muutos on valmisteltu hakijan esittämien selvitysten ja suunnitelmien pohjalta. Kaavamuutoksen avulla mahdollistetaan Kastellin liikekeskuksen uusiminen nykyistä lähemmäksi Kajaanintietä sekä uusien asuinkerrostalojen rakentaminen Ranta-Kastellin tien itäpuolelle. Olemassa oleva liikekeskus ei säily.

Korttelit 38 ja 39 yhdistetään kortteliksi 39.

Uuden korttelin eteläosa osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jonka pinta-ala on 5655 m<sup>2</sup>. Korttelialueen eteläosaan osoitetaan rakennusala, jonka rakennusoikeus on 1900 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi osoitetaan talous- ja huoltotilojen rakennusoikeutta 100 k-m<sup>2</sup> esimerkiksi huoltotilojen kattamista varten. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Korttelialueen pysäköinti järjestetään rakennusalan pohjoispuolelle. Rakennusalan pohjoispuolelle osoitetaan myös jalankulkuväylä, jonka sijainti on ohjeellinen. Korttelialueelle tulee järjestää myös tila hyötyjätteiden keräyspistettä varten. Alueen pohjois- ja länsireunat istutetaan.

Korttelin pohjoisosa osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jonka pinta-ala on 9645 m<sup>2</sup>. Korttelialueen luoteisosaan osoitetaan kaksi rakennusalaa, joiden asuinrakennusoikeus on yhteensä 9500 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on neljä. Lisäksi tontille osoitetaan talous- ja huoltotilojen rakennusoikeutta 300 k-m<sup>2</sup>. Autosuojia varten osoitetaan erillinen rakennusala, jota voidaan hyödyntää autotallien, muiden talousrakennusten tai autokatosten rakentamiseen tai katoksettomaan pysäköintiin. Kaavassa osoitetaan varalta mahdollisuus myös maanalaiseen autojen pysäköintiin. Korttelialueen reunat istutetaan, ja korttelialueen eteläkulmassa säilytetään kaksi puuta.

Ranta-Kastellin tien ja Linnakekujan väliin, Kajaanintien varteen, muodostetaan uusi jalankulun ja pyöräilyn katualue, Töllinpolku, joka korvaa entisen (kortteleiden 38 ja 39 välissä sijainneen) Töllinpolun.

Ranta-Kastellin kujaa levennetään (noin 8,5 m:stä 12 m:iin).

Ranta-Kastellin puistoon osoitetaan paikka muuntamo varten.

### 5.2 Määräykset

Kaavamääräysten mukaan kadun varressa olevien julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään punatiiltä. Pitkien parvekenauhojen välttämiseksi määrätään, että parvekkeet taustaseinineen saavat peittää enintään puolet kadunvarren julkisivuista. Ranta-Kastellin kujan varressa parvekkeet sijoitetaan rakennusalalle. Ranta-Kastellin tien varressa olevat parvekkeet lasitetaan liikenteen melun torjumiseksi.

Talusrakennusten ja autokatosten enimmäispituus on 30 metriä. Pitkien rakennusten ja katosten väliin jätetään rakennuksia erottava aukko.

Rakennukset ympäristöineen rakennetaan vähintään esteettömyyden perustason mukaisiksi. Jalankulku- ja pyöräily-yhteydet järjestetään korttelialueilta kaikkialle ympäristöön.

Pysäköintiä koskevat kaavamääräykset pohjautuvat kaupunginhallituksen päätökseen 26.3.2018 Oulun alueella käytettävistä pysäköintinormeista sekä yhdyskuntalautakunnan päätökseen 27.10.2020 pyöräpysäköintinormin soveltamisohjeesta. Velvoiteautopaikkojen määrää on vähennetty autopaikkainormin ns. joustotekijöiden avulla. Asukkaiden tavallisia autopaikkoja on katsottu voitavan vähentää 5 %, koska kohteeseen toteutetaan tavanomaista paremmat pyöräpysäköintitilat: vähintään 75 % pyöräpaikoista sijoitetaan sisälle. Vieraspysäköintipaikkoja puolestaan

katsotaan voitavan vähentää 50 %, koska lähialueella (liikekeskuksen pihalla) on runsaasti vieraidenkin käyttöön soveltuvia paikkoja.

Kaavamääräysten mukaan asuinkerrostaloja varten tulee toteuttaa vähintään 1 autopaikka jokaista 127 asuntokerrosalaneliometriä kohti sekä vähintään 1 polkupyöräpaikka jokaista 40 asuntokerrosalaneliometriä kohti. Lisäksi asuinkerrostaloja varten toteutetaan yhteensä vähintään 3 liikuntaesteetöntä autopaikkaa ja vähintään 5 vierasautopaikkaa. Pyöräpysäköinti järjestetään korkealaatuisesti, ja pyöräpaikat sijoitetaan ulko-oven läheisyyteen. Vähintään 75 % pyöräpaikoista sijoitetaan lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla 2-kerrostelineissä tai seinätelineissä. Lisäksi ulkoiluvälinevarastoon järjestetään tila 1 erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa 1 000 asuntokerrosalaneliometriä kohti. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä.

Liiketiloja varten tulee toteuttaa vähintään 1 autopaikka jokaista 50 kerrosalaneliometriä kohti, vähintään 2 liikuntaesteetöntä autopaikkaa sekä vähintään 1 polkupyöräpaikka jokaista 40 kerrosalaneliometriä kohti. Pyöräpaikat sijoitetaan sisäänkäynnin lähelle ja vähintään 30 % paikoista katetaan. Paikkojen tulee olla runkolukittavia. Liikekeskuksen pysäköintinormi pohjautuu tulkintaan, että liikekeskus on lähikauppa, jolloin autopaikkoja tarvitaan vain puolet muun päivittäistavara-kaupan tai muun erikoiskaupan velvoiteautopaikkojen määrästä.

Kaikille korttelialueille tulee toteuttaa runsaasti kasvillisuuden peittämiä alueita. Tontit muotoillaan siten, etteivät hulevedet johdu ympäristöön. Korttelialueille suositellaan toteuttavaksi mahdollisimman laajoja pintoja, joiden avulla hulevesiä viivytetään tai imeytetään: esimerkiksi istutettuja alueita, vettäläpäiseviä kiveyksiä tai viherkattoja. Autokatosten kattopinta-alasta vähintään puolet toteutetaan viherkattona. Suoraan hulevesiverkostoon johdettavia hulevesiä viivytetään.

## 5.3 Kaavan keskeiset vaikutukset

### 5.3.1 Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja maankäytön tehokkuuteen

Kaavamuutos toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavaa ja Oulun kaupunkistrategiaa: olemassa olevaa kaupunkirakennetta tiivistetään ja täydennetään. Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, tiivistäminen ja täydennysrakentaminen esiintyvät tavoitteina ja keinoina mm. alueidenkäytön suunnittelua ohjaavissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteisissa, Oulun seudun ilmastostrategiassa sekä Oulun ilmasto-ohjelmassa. Rakennetun alueen maankäytön tehostaminen hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa sekä edistää ympäristöystävällistä liikkumista.

Alueen maankäytön tehokkuus kasvaa nykyisestä. Uusi asuinkerrostalotontti sijoittuu entisen liikekeskuksen alueelle, ja uusi liikekeskus sijoittuu puretun Kastellin kartanon alueelle. Korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala kasvaa vain vähän nykyisestä (14800 m<sup>2</sup> → 15300 m<sup>2</sup>), kun taas alueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus lähes nelinkertaistuu nykyisestä (2915 m<sup>2</sup> → 11550 m<sup>2</sup>). Maankäytön tehokkuuden kasvaminen on tavanomaista vastaavien uusien kaavamuutosten yhteydessä.

### 5.3.2 Vaikutukset palveluihin

Yleiskaavan mukaan kaava-alue on kaupunginosakeskus (C-4), jota kehitetään kaupunginosan toiminnallisena ytimenä. Monipuoliset lähipalvelut ovat olennainen osa asuinaluetta. Kaava-alue muodostaa kaupunginosan toiminnallisen keskuksen palveluineen. Keskuksen sijainti on perusteltu: paikka on helposti saavutettavissa kävellen, pyöräillen, joukkoliikenteellä ja henkilöautolla, ja myös ympäröivä asutus tukee palveluiden käyttöä.

Kaava-alue nähdään vetovoimaiseksi kauppapaikaksi. Paikan näkyvyys ja saavutettavuus korostuvat liiketoiminnassa, ja liikepaikan vetovoima kasvaa sen siirtyessä nykyistä lähemmäksi Kajaanintietä. Liiketilojen nykyaikaistaminen tukee tilojen korkeaa käyttöastetta, käytön tehokkuutta ja lähipalveluiden säilymistä.

Hakijan suunnitelman pohjalta vain reilu kolmasosa muodostuvan korttelin pinta-alasta osoitetaan liike- ja toimistorakennusten käyttöön. Liiketontin pinta-ala puolittuu nykyisestä, ja liiketilojen määrä vähenee noin 20 % nykyisestä. Palvelutarjonta ei olennaisesti muutu, eikä hakija näe palvelutilojen määrän säilyttämistä kannattavaksi.

Uuden liikekeskuksen pihalle toteutetaan hyötyjätteen keräyspiste, joka korvaa liikekeskuksen entisen keräyspisteen. Keräyspisteen avulla tuetaan Oulunsuussa muodostuvien jätteiden lajittelua ja kierrätystä.

### 5.3.3 Vaikutukset asumiseen

Asuinkerrostalojen korttelialue käsittää suurimman osan muodostuvasta korttelista. Kaavan asuinrakennusoikeus vastaa noin 130...170 asuntoa, joihin voi muuttaa noin 200 asukasta. Uudet kerrostaloasunnot tasapainottavat Oulunsuun pientalovaltaista asuntokantaa sekä vahvistavat asuntotarjonnan monipuolisuutta. Uudistuotannon vaikutukset voivat heijastua myös olemassa olevaan rakennuskantaan: asuntokannan uudistuminen ja tarjonnan monipuolistuminen mahdollistavat mm. nykyisen ikääntyvän väestön muuton alueen sisällä. Yleisesti kaupunkistrategian mukainen täydennysrakentaminen tukee erilaisia asumisen mahdollisuuksia urbaanissa ympäristössä, lähellä keskustaa. Kontinkankaan voimakkaasti kehittyvä palveluiden, työpaikkojen ja oppilaitosten alue tukee asuntojen kysyntää.

Uudet asuinrakennukset ovat pohjapinta-alaltaan tehokkaita, syvärunkoisia ja ympäristöään korkeampia. Vaikka lähiympäristössä ei ole yhtä korkeita rakennuksia, voidaan nelikerroksisten asuintalojen kerroslukua pitää alueen sijaintiin nähden maltillisena: samalle etäisyydelle Oulun keskustasta rakennetaan yleisesti korkeampiakin asuintaloja. Asuinrakennusten syvärunkoisuus korostaa vesikattojen (lapeiden) ilmettä ja näkyvyyttä, mihin kannattaa kiinnittää huomiota jatkosuunnittelussa. Rakennusten sijoittelu on tiivistä, mutta rakennusten keskelle on mahdollista muodostaa kohtuullisen tilava ja viihtyisä piha. Laaja maantasopysäköintialue voi vaikuttaa ulkotilan viihtyisyyteen.

Olemassa olevien asuinpaikkojen olosuhteet eivät muutu olennaisesti. Vaikutukset rajautuvat lähiympäristöön. Uudisrakennukset ja muut ympäristömuutokset näkyvät joillekin olemassa oleville asunnoille. Lähimmät Sivakka-yhtymä Oy:n asuinrakennukset ovat Ranta-Kastellin kujan pohjoispuolella, ja näiden etäisyys uudisrakennuksista on noin 20 metriä. Muut olemassa olevat asuinrakennukset ovat selvästi kauempana eivätkä uudisrakennukset varjosta näitä. Ranta-Kastellin tien länsipuolella olevien asuinrakennusten etäisyys uudisrakennuksista on noin 35 metriä. Linnakekujan itäpuolelle ja Kajaanintien eteläpuolelle etäisyyttä on noin 40–50 metriä.

Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset melutason ohjeavrot toteutuvat asuinpihoilla ja parvekkeilla. Ranta-Kastellin tien varressa olevat parvekkeet lasitetaan.



**Kuva:** Keskiäänitaso kaava-alueella. Ote Kastellin liikenne- ja meluselvityksestä. (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Sitowise Oy 26.1.2021.) Rakennusten sijoittelu ei tässä vastaa lopullista suunnitelmaa.

#### 5.3.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Rakentaminen ei vaikuta olennaisesti Oulujokivarren paikallisesti arvokkaaseen rakennusperintöön tai maisemaan. Kulttuurihistoriallisesti merkittävän Kajaanintien varren maisema kuitenkin muuttuu: uusi liikerakennus ja pyöräilybaana rakennetaan Kajaanintien lähelle, ja kadunvarren puustoinen ilme väistyy. Rakennuksen ja väylien väliin esitettyjen hulevesipainanteiden vuoksi puustoa ehkä voidaan istuttaa vähemmän kuin havainnekuviissa on esitetty.

Kaupunkikuva tiivistyy nykyisestä ja täydentyy. Katu- ja puistoalueita rajataan uudisrakennusten avulla. Laajat maantasopysäköinnin alueet eivät näy merkittävästi ympäristöön, sillä ne peittyvät suurelta osin rakennusten taakse. Ranta-Kastellin puistoa reunustavat pitkät katokset on ryhmitelty siten, että katosten väliin jää tilaa istutuksia ja jalankulkuyhteyttä varten. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota julkisivujen ja kattojen materiaaleihin sekä alueita rajaaviin istutuksiin. Uusia puita on tarkoitus istuttaa mm. korttelin ympärille, asuinkerrostalojen oleskelupihalle, liikekeskuksen pysäköintialueen pohjois- ja eteläreunaan, asuinkerrostalotontin eteläosaan sekä yleisille alueille. Lisäksi osaan autokatoksista toteutetaan viherkatto, mikä parantaa näkymiä erityisesti korttelin sisällä.

Maisemaselvityksen suositukset toteutuvat vain osittain. Liikekeskuksen tontin länsiosassa oleva suurin ja näyttävin kuusi ei säily. Kaksi vierekkäin olevaa kuusta kuitenkin säilytetään. Ranta-Kastellin puisto säilyy mutta puiston eteläosa pienenee nykyisestä. Kajaanintien pysäkin ja alikulku-tunnelin lähellä säilynee korkeintaan osa olemassa olevista koivuista. Baanan toteutuessa Kajaanintien painanteisiin jää niukasti tilaa katupuustutuksia varten.



**Kuva:** Liikekeskuksen pysäköintialueen vieressä oleva kaadettava suurikokoinen kuusi sekä pysäköintialueen vieressä olevat säilytettävät kuuset. (Oulun kaupunki 2019.)

### 5.3.5 Vaikutukset liikenteeseen

Suunnittelualue sijaitsee lähellä kaupungin keskustaa sekä merkittäviä työpaikka- ja palvelualueita. Joukkoliikenteen palvelutaso sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteydet ovat hyvät. Täydennysrakentaminen kasvattaa yleisesti ympäristöystävällisen liikkumisen potentiaalia. Jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen osuus voi muodostua keskimääräistä suuremmaksi.

Kaavamutoksen paikallisia liikennevaikutuksia on arvioitu liikenne- ja meluselvityksessä (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Sitowise Oy 26.1.2021). Ranta-Kastellin tien autoliikenne voi lisääntyä noin kolmanneksella. Suhteellisesti eniten liikenne kasvaa Ranta-Kastellin kujalla. Liikenneturvallisuuteen liittyvät riskit kasvavat etenkin suojateillä. Liikenne on joka tapauksessa niin vähäistä, ettei Kajaanintien liittymässä tarvita valo-ohjausta.

Kajaanintien pohjoispuolella varaudutaan tasokkaaseen jalankulku- ja pyöräily-yhteyteen eli ns. baanaan, joka korvaa entisen Töllinpolun. Baanan jatkumista Oulujoen suuntaan ei vielä esitetä. Ranta-Kastellin tien itäpuolella olevaa jalankulku- ja pyöräilyväylää jatketaan uuden liikekeskuksen kohdalla.

Maaston korkeuserojen vuoksi erityisesti liiketontilla tarvitaan huolellista rakennussuunnittelua esteettömyystavoitteiden saavuttamiseksi. Liikerakennuksen lattian korkeusasema tulee sovittaa ympäristöön.

### 5.3.6 Vaikutukset pysäköintiin

Pysäköintiä koskevat kaavamääräykset pohjautuvat kaupunginhallituksen pysäköintinormipäätökseen (26.3.2018) sekä hakijan suunnitelmaan. Kaikki liike- ja asuintontin velvoiteautopaikat sijoitetaan tonteille: maantasopysäköintialueille tai autokatoksiin.



Asuinkerrostaloihin liittyviä autopaikkoja vaaditaan tavanomaista vähemmän, koska kohteeseen sovelletaan autopaikkainormin ns. joustotekijöitä: asuinkerrostaloihin toteutetaan tavanomaista laadukkaammat pyöräpysäköintitilat. Myös vierasautopaikkoja velvoite poikkeaa tavanomaisesta: vieraspaikkoja tarvitaan vain puolet normin mukaisista paikoista. Vieraspysäköintipaikkojen vähennys perustellaan liikekeskuksen pysäköintipaikoilla. Asuinrakennusten vieraat pystyvät ehkä iltaisin pysäköimään liikkeiden autopaikoille, mikä tukee alueiden vuorottaiskäyttöä. Liikekiinteistö päättää joka tapauksessa itsenäisesti pysäköintipaikkojensa käytöstä.

Hakijan viitesuunnitelman mukaan liikekeskuksen yhteyteen toteutetaan enemmän autopaikkoja kuin kaupunginhallituksen pysäköintinormipäätös tai kaava edellyttävät. (Liikekeskus tulkitaan tässä yhteydessä lähikaupaksi, minkä vuoksi pysäköintinormi edellyttää yhteensä vain noin 40 autopaikkaa. Hakijan tarkoituksena on rakentaa noin 59 autopaikkaa.) Toisaalta autopaikkoja toteutetaan huomattavasti vähemmän kuin vastaaviin liikekeskuksiin on yleensä aiemmin toteutettu esimerkiksi Höyhtyällä, Kaukovainiolla tai Pateniemessä. Kastellin liikekeskuksen autopaikkojen määrä vähenee 106:sta 59:ään (vähennystä yli 40 % nykyisestä).

Hakija on harkinnut huolellisesti autopaikkatarpeensa ja arvioi autopaikkojen määrän riittäväksi. Kadunvarsien pysäköintikäyttö voi hiukan lisääntyä, erityisesti Ranta-Kastellin kujalla, ellei kadunvarsipysäköintiä rajoiteta. Kaupunki voi kieltää kadunvarsipysäköinnin.

Pyörien pysäköintijärjestelyt noudattavat kaupunginhallituksen päätöstä. Kellareihin sijoittuvien pyöräpysäköintitilojen käytettävyyteen liittyviä yksityiskohtia on kuitenkin vaikea varmistaa kaavan avulla.

### 5.3.7 Tekninen huolto ja hulevesien hallinta

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä tarvitaan kunnallisteknisiä toimenpiteitä. Johto- ja laitesirroista sovitaan erikseen johtojen ja laitteiden haltijoiden kanssa.

Alueen hulevedet valuvat Värtössä sijaitsevan Erkkolan pumppaamon kautta Oulujokeen. Hulevesiverkoston kapasiteetti on ylitetty, ja pumppaamo heikentää verkoston kapasiteettia. Kuormitus ei kuitenkaan kasva olennaisesti nykyisestä, sillä kaavassa annetaan tarpeelliset määräykset hulevesien viivyttämiseksi tai imeyttämiseksi.

Kellarirakentamisen vaikutuksia ympäristöön ei ole erikseen arvioitu. Kellarirakentaminen voi laskea rakennuspaikan pohjavedenpintaa. Gt-kartan perusteella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on pieni.

### 5.3.8 Taloudelliset vaikutukset

Korttelialueet toteutetaan yksityisenä investointina. Kaupunki toteuttaa julkiset alueet, mm. uudet jalankulku- ja pyöräilyväylät.

Kaupunki hyötyy maan arvonnoususta, kun entinen Kastellin kartanon tontti muutetaan liikekäyttöön. Muodostuva tontti voidaan myydä tai vuokrata yksityiselle. Myös kaavamuutoksen hakijan, Kastellin Liikekeskus Oy:n, maan arvo kasvaa, kun liikerakennusten korttelialue muutetaan asuinkäyttöön ja rakennusoikeutta lisätään. Maankäytösopimuksen avulla kaupunki saa korvauksen yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista.

### 5.3.9 Vaikutukset energiankäyttöön ja hiilidioksidipäästöihin

Uudet rakennukset kuluttavat energiaa vanhoja rakennuksia vähemmän. Rakennukset on tarkoitettu liittämään kaukolämpöön. Kaukolämmöntuotanto muuttuu lähitulevaisuudessa vähäpäästöiseksi, jolloin rakennusten energiankulutuksen merkitys vähenee. Päästökertoimien pienentyessä rakentamisen materiaali- ja energiapanokset korostuvat. Purkamisen, uudisrakentamisen ja

materiaalien valmistus lisäävät energiankäyttöä ja hiilidioksidipäästöjä. Vaikutukset korostuvat huomattavasti, jos päästövaikutukset diskontataan nykyhetkeen.

Uuden liikekeskuksen hukkalämpöä saattaa olla mahdollista hyödyntää uusien asuinkerrostalojen lämmittämisessä. Voi olla mahdollista järjestää kiinteistöjen yhteinen lämmön tuotanto. Lisäksi lämpöpumppulaitos on mahdollista kytkeä siten, että sen avulla voidaan hyödyntää kaukolämmön paluupuolen lämpöä Tämä edellyttää mm. valmiutta matalalämpötilaiseen lämmönjakoon, lämmönottoa kaukolämmön meno- ja paluupuolelta sekä lämmönjakohuoneen riittävää tilanvarausta lämpöpumppujen ja kaukolämmön vuorottaiskäyttöä varten. Kaavassa ei oteta kantaa hukkalämmön hyödyntämiseen, mutta Oulun Energia Oy voi yhdessä hakijan kanssa selvittää tätä.

## 6. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan muutosta varten solmitaan maankäyttösopimus, jossa sovitaan mm. korvaus yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista. Sopimuksen avulla voidaan myös edistää alueen toteutumista suunnitelman mukaan.

Uusi Töllinpolun pyöräily- ja jalankulkuyhteys on syytä rakentaa ennen Töllinpolun katkaisua.

Liittymien ja johtojen siirroista sovitaan erikseen.

Asemakaavassa osoitetaan sitova tonttijako.

Oulussa 20. päivänä huhtikuuta 2021

Kari Nykänen  
asemakaavapäällikkö

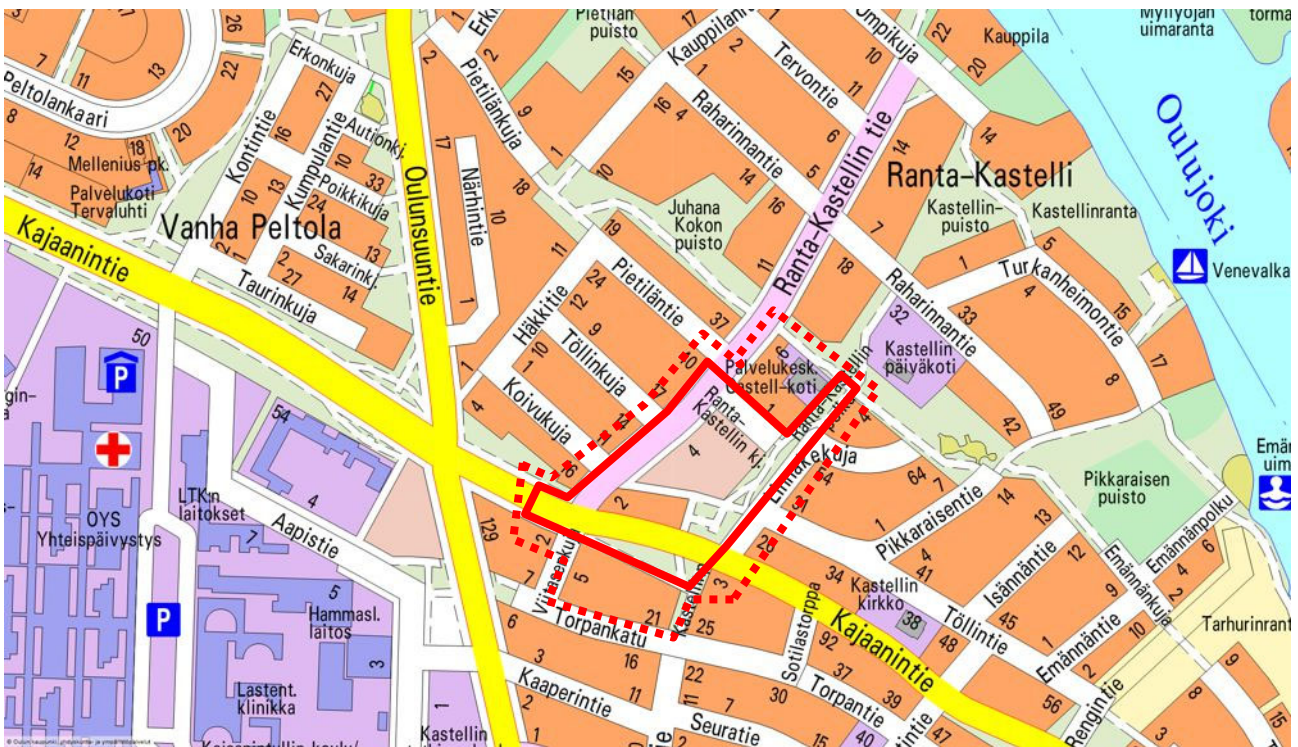
Antti Määttä  
kaavoitusarkkitehti

# Kastellin liikekeskus

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulunsuun kaupunginosan kortteleita 38 ja 39 sekä katu- ja puistoaluetta koskeva asemakaavan muutos

Kaavatunnus 564-2382  
Diaarinumero OUKA/7270/2018



Alustava asemakaavan muutosalue



Arvioitu vaikutusalue / lähialue jolle hankkeella saattaa olla välittömiä vaikutuksia

### Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) avulla tiedotetaan suunnittelun vuorovaikutus- ja arviointimenetelmistä. Tarkoituksena on kertoa mitä ja milloin suunnitellaan, kuinka suunnitteluun voi osallistua ja miten suunnitelmasta voi esittää mielipiteensä. Tarkoituksena on myös kuvailla, minkälaisia vaikutuksia suunnittelussa arvioidaan ja millä tavalla vaikutusten arviointi tehdään. Esitettyjen vuorovaikutus- ja arviointimenettelyjen riittävyydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide.

### Asemakaava-alue ja vaikutusalue

Etusivun kartalle on rajattu alustava asemakaavan muutosalue sekä alue, jolle hankkeella saattaa olla välittömiä vaikutuksia. Alue sijaitsee noin 3 km Oulun keskustan itäpuolella. Se käsittää Oulunsuun (22.) kaupunginosan korttelit 38 ja 39 sekä näitä reunustavia katu- ja puistoalueita. Korttelit sijaitsevat osoitteissa Ranta-Kastellintie 2 (kortteli 38) ja 4 (kortteli 39). Korttelissa 39 on kaupunginosan keskuksena toimiva Kastellin liikekeskus. Kaava-alueetta sivuavat mm. Kajaanintie, Ranta-Kastellin tie, Ranta-Kastellin kuja, Ranta-Kastellin puisto ja Linnakekuja.

### Mitä alueelle suunnitellaan?

Kastellin Liikekeskus Oy on hakenut asemakaavan muutosta 31.7.2018. Tarkoituksena on muuttaa osa yhtiön omistamasta liikekorttelista asuinkäyttöön. Samalla selvitetään olemassa olevan liikekeskuksen kehittämistä tai uusimista. Uusi liikekeskus pyritään toteuttamaan olemassa olevan liikekeskuksen eteläpuolella sijaitsevaan rakentamattomaan kortteliin (38), jolloin liikekeskuksen fyysinen painopiste siirtyy nykyistä lähemmäksi Kajaanintietä. Hakija on ilmaissut tavoitteekseen, että liikekeskuksessa olevat yritykset voivat siirtyä uuteen liikekeskukseen ilman toiminnan keskeytymistä.

### Alueen nykytilanne

Kortteli 39 on Kastellin Liikekeskus Oy:n omistuksessa ja sen pinta-ala on 11 153 m<sup>2</sup>. Korttelissa on ostoskeskus, joka käsittää erillisiä pienehköjä liikerakennuksia, rakennusten välissä olevan torimaisen alueen sekä noin 106 autopaikkaa. Rakennusten yhteenlaskettu laajuus on reilu 2 400 k-m<sup>2</sup>. Ostoskeskuksen pysäköinti- ja huoltoliikenne liittyy Ranta-Kastellin tiehen, osin suoraan ja osin Ranta-Kastellin kujan kautta.

Rakentamaton kortteli 38 on kaupungin omistuksessa. 3 644 m<sup>2</sup>:n laajuudessa korttelissa on nykyään lähinnä kulttuurivaikutteista kasvillisuutta. Paikalla olleen Kastellin kartanon rakennukset vaurioituivat tulipaloissa 1990- ja 2000-luvuilla, ja ne purettiin vuonna 2004.



**Kuva:** Ilmakuva  
kaava-alueesta  
vuonna 2017.

### Aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) asemakaava-alue on osoitettu kaupunginosakeskukseksi (C-4), jota kehitetään kaupunginosan toiminnallisena ytimenä. Kaava-alueita ympäröi pientalovaltainen asuntoalue (AP). Kaava-alueen itäosassa kulkee Oulujoelle johtava kevyen liikenteen pääreitti. Kajaanintie on kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie. Lisäksi laaja Oulujokivarren ympäristö Kajaanintien pohjoispuolella on osoitettu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.



**Kuvat:** Ote Uuden Oulun yleiskaavasta ja ote ajantasa-asemakaavayhdelmästä. (Ei mittakaavassa.)

Korttelin 39 kohdalla on voimassa kaupunginvaltuuston 20.6.2005 hyväksymä asemakaava (564-1879), jonka mukaan kortteli on liikerakennusten korttelialuetta, jonka rakennusoikeus on 2 440 k-m<sup>2</sup>. Kaavassa on määrätty mm. korttelin kerrosluku (I 3/5), rakennusalat, pysäköintialueet, istutettavat alueet sekä säilytettävät puut. Korttelin itäpuolella on puisto (VP).

Korttelin 38 kohdalla on voimassa ympäristöministeriön 25.10.1985 vahvistama asemakaava (564-1076), jonka mukaan kortteli on suojeltavien rakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään. Korttelin itäpuolella on puisto (VP).

Kastellin liikekeskus Oy:n tontille on myönnetty 7.6.2017 poikkeamispäätös (§ 54/2017) uuden liikerakennuksen toteuttamista varten. Päätöksen mukaista rakentamista ei ole aloitettu eikä Kastellin Liikekeskus Oy näe hanketta enää ajankohtaiseksi.

Kesällä 2019 nähtävillä olleessa Baanaverkkosuunnitelmassa 2030 (yhdyskuntalautakunta 10.12.2019 § 657) on esitetty kaava-alueita sivuava pyörätieyhteys keskustasta Kajaanintien kautta Oulujoen yli Hiukkavaaraan.

### Suunnittelutyön organisointi ja sopimusmenettelyt

Hakijan kanssa on neuvoteltu kaavoituksen käynnistämistä koskeva yhteistoimintasopimus. Asemakaavan valmistele Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Yksityinen hakija ja tämän yhteistyökumppani Rakennusliike Lapti Oy laadittavat asemakaavan pohjaksi tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat. Kaupunki ohjaa kaikkea suunnittelua.

Hakijan kanssa neuvotellaan maankäyttösopimus kaavaluonnoksen (valmisteluaineiston) oltua nähtävillä.

### Vaikutusten arviointi

Suunnittelutyön aikana selvitetään asemakaavan muutoksen vaikutukset mm. asuinympäristöön, liikenteen järjestämiseen ja kaupunkikuvaan.

### Osalliset ja vuorovaikutus

Suunnittelun osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osallisia ovat muun muassa:

- Vaikutusalueen kiinteistöjen haltijat
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Sivistys- ja kulttuuripalvelut
- Oulun Vesi, Oulun Energia ja muut johtojen haltijat
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulunsuun suuralueen yhteistyöryhmä
- Kastellin omakotiyhdistys ry
- Kiertokaari Oy
- Suomen Pakkauskierrätys Rinki Oy
- Oulun polkupyöräilijät ry
- lasten ja nuorten alueellinen osallisuusryhmä

### Suunnittelun vaiheet ja tavoiteaikataulu

Asemakaavan suunnittelun vaiheet ovat:

#### 1. Käynnistysvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli ensimmäisen kerran nähtävillä 6.12.2019–7.1.2020.

#### 2. Valmisteluvaihe

Valmisteluaineisto (kaavaluonnos) sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville noin 4 viikon ajaksi keväällä 2021. Nähtävilläolon aikana osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta.

#### 3. Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi, tavoiteaikataulun mukaan syksyllä 2021. Nähtävilläolon aikana osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta.

#### 4. Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

### Tiedottaminen ja asiakirjoihin tutustuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman, valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan sanomalehti Kalevassa sekä Oulun kaupungin internet-sivulla [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset). Lehti-ilmoituksia julkaistaan tiistaisin ja perjantaisin.

Hankkeen käynnistämisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeitse vaikutusalueen kiinteistöjen omistajille ja haltijoille.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeitse ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille ja -haltijoille, sekä niille, jotka ovat jättäneet mielipiteen valmisteluaineistosta sen nähtävilläolon aikana.

Suunnittelun etenemiseen, keskeisiin asiakirjoihin ja niitä koskeviin päätöksiin voi tutustua kaupungin internet-sivuilla [www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet). (Hakukenttään kaavatunnus 564-2382.) Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä tai paikallisissa Oulun yhteispalvelupisteissä. Asiakirjatulosteita voi tarvittaessa pyytää nähtävilläolon aikana yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta.

Viranomaisille ja yhteisöille tiedotetaan kaavoituksen eri vaiheista sähköpostitse.

Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

### Palautteen antaminen

Kirjalliset mielipiteet tai muistutukset osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, valmisteluaineistosta tai asema-kaavaehdotuksesta toimitetaan nähtävilläoloaikana Oulun kaupungille: Kirjaamo, PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI tai sähköpostiosoitteeseen kirjaamo(at)ouka.fi. Palautteessa pyydetään mainitsemaan kaavatunnus 564-2382.

Osoitteensa ilmoittaneet saavat vastineen mielipiteeseensä tai muistutukseensa.

### Yhteystiedot

#### Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

Kirjaamo, PL 71, 90015 OULUN KAUPUNKI  
(käyntiosoite: Solistinkatu 2, Oulu)  
asiakaspalvelu: p. 050 316 6850  
kirjaamo(at)ouka.fi, asemakaavoitus(at)ouka.fi

#### Kaavoitus

Antti Määttä  
kaavoitusarkkitehti  
p. 044 703 2428  
antti.m.maatta(at)ouka.fi



## Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute ja kaavoituksen vastineet

Kaavamutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (21.10.2019) oli nähtävillä 6.12.2019–7.1.2020, jolloin siitä saatiin yhteensä 5 lausuntoa tai mielipidettä.

**Lausunto, Pohjois-Pohjanmaan museo 19.12.2019 / Anna-Riikka Hirvonen, Anita Yli-Suutala**

*Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Oulunsuun kaupungin osassa kortteita 38 ja 39, Kastellin liikekuskusta sekä katu- ja puistoalueita koskeva asemakaavamutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavatunnus 564-2382). Tavoitteena on muuttaa osa nykyistä liikekorttelista asuinkäyttöön samalla tutkia liikekeskuksen kehittämistä ja uusimista. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.*

*Oulunsuun ja Ranta-Kastellin alue on nykyisellään eri-ikäistä, vanhaa ja jo uusiutunutta, kerroksellista pientalopainotteista asuinaluetta, jossa vallitseva kerroskorkeus on 1-2 kerroksisissa omakotitaloissa. Ranta-Kastellin tien ja Linnakekujan välinen alue on kaupallisten palvelujen vyöhykettä, joka on puskuroitu puistolla/puurivillä läntiseen ja itäiseen matalampaan rakennuskantaan päin. Pohjoisen puolelle sijoittuu uudempi 2-kerroksinen palvelukeskus (YS) korttelissa 40, jossa korttelin rakeisuus poikkeaa muusta säilyneestä pientaloalueesta.*

*Alueella eikä lähiympäristössä ei ole rakennettua kulttuuriympäristön arvokohteita. Museo huomauttaa kuitenkin alueen muutosten vaikuttavaan nykyiseen henkeen / asumisviihtyisyyteen. Kaavamutosalueen kerroslukuja määriteltäessä tulisi Pohjois-Pohjamaan museon näkemyksen mukaan pidättäytyä alueelle soveltuvana 2-3 kerroksissa rakennusmassoissa, jolloin säilyisi alueen oleva matala, väljä ja puustoinen miljö. Korttelin kaavamerkinän muuttaminen myös asumisen*

*sallivaksi pitää museo mahdollisena. Jatko-suunnittelussa tulee kuitenkin kiinnittää nykyistä enemmän huomiota liikerakennusten huoltoliikenteen ja takapihojen ilmeeseen/suuntautumiseen. Korttelin ulkopuolelle suuntaavissa julkisivuissa tulee välttää huoltoliikenteen ja lastauslaitureiden takapihamainen ilme. Kajaanintien varren nykyinen vapaa tontti, mistä on purettu aikaisemmin palovaurioitunut Kastellin kartanon rakennukset, alue on mahdollista käsitellä osittain rakentamiseen ja missä voitaisiin sallia myös 3-kerroksiset rakennusmassat. Suojaavien puistojen säilymiseen tulee kiinnittää huomiota. Hankealueen halki kulkeva Töllinpolun jatkuvuus tulee säilyä muutoksessa. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa Kastellin liikekeskuksena asemakaavamutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennettua kulttuuriympäristön osalta.*

### Kaavoituksen vastine

Uusien asuinrakennusten kerrosluvuksi esitetään neljää. Vaikka lähiympäristössä ei ole yhtä korkeita rakennuksia, voidaan kerroslukua pitää alueen sijaintiin nähden maltillisena: samalle etäisyydelle Oulun keskustasta rakennetaan yleisesti korkeampiakin asuintaloja. Uudet kerrostaloasunnot tasapainottavat Oulunsuun pientalovaltaista asuntokantaa sekä vahvistavat asuntotarjonnan monipuolisuutta.

Uusi liikekeskus sijoitetaan näkyvälle paikalle Kajaanintien varteen. Liikerakennuksen huoltopiha suuntautunee rakennuksen itäpuolelle. Kaavamääräysten mukaan Kajaanintie on kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie. Tien arvokas luonne tulee ottaa huomioon sen suuntaan avautuvien julkisivujen arkkitehtuurissa, tilojen avautumisessa ja pihajärjestelyissä. Riittävä osa sen lähellä olevista julkisivuista aukotetaan. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään punatiiltä.

Lausunto, Pohjois-Pohjanmaan museo  
20.12.2019 / Anna-Riikka Hirvonen, Mika Sarkkinen

*Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Oulun suun kaupunginosan kortteita 38 ja 39 sekä katu- ja puistoalueita koskeva asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavatunnus 564-2382). Tavoitteena on muuttaa osa nykyistä liikekorttelista asuinkäyttöön samalla tutkia liikekeskuksen kehittämistä ja uusimista. Tämä museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.*

*Suunnittelualue (11 153 m<sup>2</sup>) Oulujoen eteläpuolelle Kajaanintien ja Ranta-Kastellintien kulmukseen noin 3 km Oulun keskustasta itään. Alueella ei sijaitse muinaismuistolain tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä sellaisten esiintyminen modernin maankäytön muokkaamalla alueella ole todennäköistä.*

*Suunnittelualueen eteläosassa sijainnut Kastellin kartano on rakennettu vasta 1800-luvulla, aiempaa historiallisen ajan asutusta ei vanhan kartta-aineiston perusteella ole paikalla ollut.*

*Pohjois-Pohjanmaan museolla ei arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä kaavahankkeesta yleensä.*

**Mielipide n:o 1, kirjattu 31.12.2019 / 16 yksityishenkilöä**

*Tämän palautteen antajat ovat kaavamuutosalueen lähimpien kiinteistöjen omistajia.*

*Tässä palautteessa esiin tuodut seikat tulee ottaa huomioon kaavamuutoksessa.*

*Kaavamuutoksen kohteena olevalle alueelle ei tule sallia korkeampaa rakentamista, kuin mitä alueen ympäristössä tällä hetkellä on. Kaikki alueella olevat rakennukset ovat 1–2 kerroksisia.*

*Kaavoitusarkkitehti Antti Määttä on suullisesti ilmoittanut, että on mahdollista, että muutosalueen kerroslukua tulaisiin kasvattamaan*

*tällä hetkellä alueella vallitsevasta kerrosmäärästä (enintään 2). Kasvavaa asuntojen tarvetta muutosalueella on perusteltu mm. OYS:n uudistamisella.*

*Tarvetta asuntojen määrän kasvattamiselle OYS:n uudisrakennuksen varjolla ei ole. OYS:n rakentamishankkeessa on kysymyksessä ainoastaan vanhan, käyttöikänsä päähän tulleen rakennuksen uudistamisesta. Uuden sairaalan henkilökunnan määrä ei tule ainakaan lisääntymään korvaavan sairaalarakennuksen myötä. Uuteen sairaalaan ei tule lisää toimintoja eikä henkilökunnan määrä lisäänty korvaavan sairaalarakennuksen rakentamisen myötä. PPSHP:n hallituksen 12/2019 julkaiseman strategian mukaan suunnitelmalla on avoheitopainotteisuuden lisääminen ja kevyempien erikoissairaanhoidon palvelujen tarjoaminen lähemmäs potilasta kotiin. OYS 2030 -hankkeen tavoitteena on erikoissairaanhoidon henkilöresurssien tehostaminen teknologian avulla, ei henkilöstöä lisäämällä.*

*OYS:n läheisyydessä Sairaalarinteellä sijaisee 9 aiempina vuosikymmeninä rakennettua ja kunnostettua kerrostaloa, joissa on yhteensä noin 460 asuntoa. Asuntoja on tälläkin hetkellä vapaana niin vuokrattavaksi kuin myynnissäkin. Lisäksi ko. talojen läheisyyteen tullaan rakentamaan kolme 12-kerroksista kerrostaloa, jotka valmistuvat vuosina 2021, 2022 ja 2023. Asuntoja niihin valmistuu yhteensä noin 240 kappaletta. Lisäksi valtaosa Oulun ammattikorkeakoulun toiminnoista siirtyy (mm. Kaukovainiolta) vuoden 2020 aikana Linnanmaalle, minkä vuoksi asuntoja vapautuu lähialueilta runsaasti.*

*Edellä mainituilla perusteilla on selvää, että todellista tarvetta asuntokannan lisäämiselle ko. asemakaavan muutosalueella ei ole.*

*Kaavamuutoksen kohteena oleva alue on yleiskaavassa osoitettu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeäksi alueeksi. Ko. merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää*

*kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisuutteen ja erityispiirteiden säilyminen. Em. kaavamerkintä tulee ottaa huomioon kaavamutoksessa. Kaavamutoksen kohteena olevaa aluetta ympäröi pientalovaltainen asuinalue, jossa on omakotitaloja, rivitaloja ja pienkerrostaloja, joissa enimmäiskerrosluku on 2. Mikäli muutosalueelle sallittaisiin nykyistä rakennuskantaa korkeampaa rakentamista, on selvää, että alueen ominaisuus ja erityispiirteet menetettäisiin.*

*Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 54 §:ssä asetetaan asemakaavan sisältövaatimukset. Ko. säännöksen mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.*

*Rakennuksen kerrosluku on yksi merkittävimpiä ominaisuuksia, joilla on merkitystä rakentamisen kaupunkikuvalliseen vaikutukseen. Pelkästään muilla rakentamista koskevilla kaavamääräyksillä ei voida taata sitä, että muutosalueelle kaavassa osoitettavat rakennukset soveltuisivat kaupunkikuvaltaan alueen ympäristöön.*

*Mikäli asemakaavan muutosalueelle sallittaisiin alueen nykyistä rakennuskantaa korkeampi rakentaminen, olisi se vastoin MRL:a. Korkeampi rakentaminen muuttaisi muutosalueen ja sen lähialueen kaupunkikuvaa merkittävästi ja rakennetun ympäristön erityisarvot häviäisivät.*

*MRL 54 §:n mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Alueen nykyistä rakennuskantaa korkeampien asuinrakennusten salliminen aiheuttaisi lähialueen asukkaille elinympäristön laadun heikkenemistä mm. miljöö ja alueen luonteen merkittävän muuttumisen, kiinteistöjen arvon alentumisen ja liikennemäärien kasvun myötä. Mikäli*

*muutosalueelle sallittaisiin korkeampi kuin 2-kerroksinen rakentaminen, ainoa hyötyjä olisi yksittäinen kiinteistöyhtiö ja sen osakkeenomistajat. Tällöin kerrosmäärän ja sitä kautta rakennusoikeuden lisääntymisestä aiheutuva hyöty koituisi ainoastaan yksityisen maanomistajan hyväksi ja vastaavasti siitä aiheutuisi monenlaista merkittävää haittaa lähialueen asukkaille. Näin ollen kerrosmäärän lisäämisellä ei voida saavuttaa sellaista yleistä hyötyä, jonka perusteella alueen asukkaille koitua haitta voitaisiin perustella.*

*Edelleen MRL 54 §:n mukaan asemakaavalla ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.*

*Kaavamutoksen toteuttamiselle siten, että sallittaisiin yli 2-kerroksisten asuinrakennusten rakentaminen, ei ole nähtävissä sellaisia tavoitteita tai vaatimuksia, joilla voitaisiin syrjäyttää lähialueen asukkaille ko. rakentamisesta aiheutuva haitta.*

*Asiassa tulee ottaa huomioon myös kunnallishallintoa ohjaava yhdenvertaisuusperiaate. Kaavamutoksen kohteena oleva alue sijaitsee keskellä vanhaa pientalovaltaista asuin-aluetta. Käsityksemme mukaan missään vastaavalla pientaloalueella Oulun kaupungissa ei ole korkeita asuinrakennuksia ko. asuinalueen keskellä. Yhdenvertaisuusperiaate tulee ottaa huomioon kaavaa valmisteltaessa myös siten, että ko. aluetta koskevat kaavaratkaisut ohjaavat myös myöhempää kaavoitusta.*

*Asemakaavan valmistelussa korkeimman sallitun kerrosluvun lisäksi myös muut rakentamista koskevat määräykset tulee laatia siten, että rakennukset sopivat olemassa olevaan rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan.*

*Kaavamutoksen valmistelussa tulee huomioida myös lisääntyvän asutuksen vaikutukset liikennejärjestelyihin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on todettu, että Ranta-Kastellin tie liittyy etelässä valo-ohjatun liittymän*

*kautta Kajaanintiehen. Risteyksessä ei ole tällä hetkellä valo-ohjausta.*

### **Kaavoituksen vastine**

Kaavamuutos toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavaa ja Oulun kaupunkistrategiaa: olemassa olevaa kaupunkirakennetta tiivistetään ja täydennetään. Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, tiivistäminen ja täydennysrakentaminen esiintyvät tavoitteina ja keinoina mm. alueidenkäytön suunnittelua ohjaavissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa, Oulun seudun ilmastostrategiassa sekä Oulun ilmasto-ohjelmassa. Rakennetun alueen maankäytön tehostaminen hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa sekä edistää ympäristöystävällistä liikkumista.

Kaupunki tavoittelee alueellisesti tasapainoista ja monimuotoista asuntotuotantoa. Oulunsuun alue on kysyttyä, ja Kontinkankaan voimakkaasti kehittyvä työpaikka-alue tukee asuntojen kysyntää. Kerrostalot täydentävät pientalovaltaista asuinalueita ja monipuolistavat alueen asuntokantaa.

Uusien asuinrakennusten kerrosluvuksi esitetään neljää. Vaikka lähiympäristössä ei ole yhtä korkeita rakennuksia, voidaan kerroslukua pitää alueen sijaintiin nähden maltillisena: samalle etäisyydelle Oulun keskustasta rakennetaan yleisesti korkeampiakin asuintaloja. Kerrostaloja on rakennettu ja kaavoitettu myös pientalojen lähelle. Rakennusten sijoittelu on tiivistä, mutta rakennusten keskelle on mahdollista muodostaa kohtuullisen tilava ja viihtyisä piha.

Olemassa olevien asuinpaikkojen olosuhteet eivät muutu olennaisesti. Ranta-Kastellin kujan pohjoispuolella olevien lähimpien asuinrakennusten (Oulun Sivakka Oy) etäisyys uudisrakennuksista on noin 20 metriä. Muut asuinrakennukset ovat tätä kauempana.

Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 § 25) Oulujokivarren ympäristö Kajaanintien pohjoispuolella on osoitettu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti

tärkeäksi alueeksi. Merkintä on kuitenkin vanhentunut, koska Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (mkv 7.12.2016) alueen maakunnallinen status on poistettu. Yleiskaavan aluemerkinän vuoksi alueen tulkitaan kuitenkin olevan paikallisesti tärkeä.

Asemakaavan liikennevaikutuksia on arvioitu liikenne- ja meluselvityksessä (Kastellin Liikekeskus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Sitowise Oy 26.1.2021). Kaavamuutos voi lisätä Ranta-Kastellin tien liikennettä noin kolmanneksella nykyisestä. Suhteellisesti eniten liikenne kasvaa Ranta-Kastellin kujalla. Liikenneturvallisuuteen liittyvät riskit voivat vähän kasvaa. Liikenne on joka tapauksessa niin vähäistä, ettei Kajaanintien liittymässä arvioida tarvittavan valo-ohjausta. Liittymän näkemät on tarkasteltu.

### **Mielipide n:o 2, kirjattu 7.1.2020 / Kastellin omakotiyhdistys ry**

*Kastellin liikekeskukseen suunnitellaan uutta asemakaavaa, jossa nykyinen liikekeskus purettaisiin ja tilalle tehtäisiin asuntoja. Kadun laitaan suunnitellaan liiketiloja.*

*Kastellin kaupunginosan asukkaat ovat voineet lukea sanomalehti Kalevasta kaavamuutoshankkeesta, joka koskee Kastellin liikekeskuksen aluetta. Kastellin kirkossa 31.10.2019 pidetyssä alueen asukasillassa on kerrottu nykyisen liikekeskuksen paikalle kaavailtavan neljää ainakin nelikerroksista kerrostaloa, jolloin Kastellin liikekeskus siirtyisi lähemmäksi Kajaanintietä. Pysäköinti toteutettaisiin maan pinnalla. Omakotiyhdistyksen useat jäsenet ovat lähestyneet yhdistyksen hallitusta ilmaistakseen suuren hämmästyksensä kaavamuutosta ja sen tosiasiallista tarvetta kohtaan. Yhdistyksen hallitus on paneutunut Kastellin asukkaiden mielipiteisiin heitä kuulemalla ja haluamme tuoda esille seuraavaa:*

*Oulun kaupungin omistamalle Kajaanintien varren puistoalueelle on kaavamuutoksessa suunniteltu liiketiloja. Alue oli päätynyt 90-luvulla Palmberg Rakennus Oy:lle. Rakennusliike pyrki hakemaan alueelle*

rakennusoikeutta, mutta Oulun kaupunki totesi silloin alueen haasteelliseksi kaavoituskohteeksi ja päätyi kaavoittamaan alueen puistoalueeksi. Alue siirtyi Oulun kaupungille rakennusliikkeen saadessa vaihdossa toisaalta korvaavan maa-alueen. Kyseinen puistoalue todettiin silloin haasteelliseksi kaavoituskohteeksi. Aluetta rajaavat Kajaanintie ja Rantakastellintie sekä kaksi kevyen liikenteen väylää. Järkeviä liittymän paikkoja ei juuri ole. Uuden liittymän tekeminen Rantakastellintieltä lienee poissuljettu, koska se tulisi niin lähelle Kajaanintietä. Puistoalueen pieni koko ei myöskään mahdollista liiketilojen ja niiden vaatiman pysäköintialueen toteuttamista. Asumisen ja liiketilojen yhteispysäköinti ei ole osoittautunut missään toimivaksi ratkaisuksi.

Kastellin liikekeskuksen pääasiakasvirta muodostuu ruokakaupan ja ravintolan asiakasvirroista, joten asuntojen ja liiketilojen yhteispysäköinti ei ole toimiva ratkaisu. Liiketilat vaativat aina hyvät pysäköintitilat ja ilman niitä liiketilalle ei ole kysyntää. Pysäköintitilojen toteuttaminen nykyisen liikekeskuksen alueella tarkoittaisi myös sitä, että mahdollisten liiketilojen asiakkaat joutuisivat ylittämään aina kevyen liikenteen väylän, mikä ei ole hyvien suunnitteluperiaatteiden mukaista. Väylän turvattomuus lisääntyisi olennaisesti. Kajaanintien varren tontille ei ole mahdollista suunnitella toimivia liiketiloja, joille olisi löydettävissä vuokralaisia. Toimiva ruokakauppa vaatii myös kuorma-autoliikenteen varauksen. Esitetty pysäköinti tapa ei ole toimiva ratkaisu ja se lisää kevyen liikenneväylän käyttäjien turvattomuutta. Esitämme, että tontille kaavoitetaan asuntoja, joille järjestetään maanalainen pysäköinti nykyisen Kastellin liikekeskuksen parkkipaikalta. Parkkikellariin ajo tulee toteuttaa siten, että ajoramppi alittaa nykyisen kevyen liikenteen väylän. Emme pidä poissuljettuna sitä, että tälle kapealle puistoalueelle Kajaanintien varteen toteutetaan matala asuinkerrostalo, koska se sijaitsee Rantakastellin alueen reunalla maantien varrella. Koska kyseinen tontti ollaan ottamassa rakennuskäyttöön, niin tämä alue sopii myös

sijaintinsa puolesta täydennysrakentamiseen. Edellytämme kuitenkin talon suunnittelussa hyvää yhteistyötä asukasyhdistyksen kanssa, joka tässä tapauksessa kaupunkilaisten yhteenliittymänä edustaa myös tavallaan veronmaksajina tontin omistajaa.

Kastellin liikekeskus on tärkeä lähipalveluiden keskittymä Kastellin alueella. Emme voi hyväksyä sitä, että lähipalvelut supistuvat merkittävästi kaavanmuutoksella. Tiivistämistävoite voidaan toteuttaa ottamalla nykyinen kaupungin omistama puistoalue asuntokäyttöön esittämällämme kaavoitusratkaisulla. Kastellin liikekeskus on tärkeä ja hyväkuntoinen lähipalveluyksikkö, jonka elinvoimaisuuteen ei ole panostettu nykyisellään, koska omistajien painopisteenä on ollut viime aikoina rakennusten purkaminen ja omistuksen arvon kasvattaminen kaavamuutoksella. Voiko kaavoituksen perustana olla hyväkuntoisten rakennusten purkaminen ja omistuksen arvon kasvattaminen kaavamuutoksella keskelle pientalo- ja matalan rakentamisen aluetta? Liikekeskus on rakennettu 80 - luvun puolivälin tiimoilla. Rakennukset on tehty hyvin ja niillä on runsaasti elinkaarta jäljellä. Omistajan näkökulmasta alkuperäinen investointipääoma lienee vuokratuloina korkoineen takaisinmaksettu. Näiden liiketilojen markkinavuokra on olennaisesti matalampi, kuin uusien liiketilojen kustannuksista johdettu vuokravaade. Esitämme, että kaavamuutoksen lähtökohdaksi otetaan nykyisen liikekeskuksen kehittäminen. Se voi tapahtua säästämällä osa rakennuksista (esim.kauppa) ja rakentamalla mahdollisesti purettavien liikerakennusten tilalle 2- kerroksisia asuntoja alueen yleisilmeeseen soveltuen. Kastellin alueen asukkailta saadun palautteen mukaan uudisrakennukset voivat olla enintään kaksi-kerroksisia, joka vastaa myös alueen nykyistä rakennuskantaa keskellä pientaloaluetta. Liiketilojen vaatimana parkkitilana voidaan säilyttää nykyinen parkkialue, mikä käsityksemme mukaan on nykyisellään riittävä liikekeskukselle.

*Nyt esillä oleva kaavamuutoshanke korkeine kerrostaloineen poikkeaa täysin koko Kastellin alueen matalan rakentamisen alueesta. Uuden OYS:n rakentaminen ei tuo alueelle rakentamispainetta, koska sairaanhoitopiirin vanhalle kerrostaloalueelle on myönnetty kerrostalorakennusoikeutta.*

*Oulun kaupungissa toteutettiin aseman seudun kehittäminen, missä tarkoituksena oli toteuttaa uusi mm. rautatieasema (=matkakeskus), mutta lopputuloksena on ollut vain asuntorakentamista. Kaukovainiolla purettiin vanha liikekeskus, joka oli rakennettu 70 -luvulla. Vain ruokakauppa jatkoi apteekin kera lähipalveluja, muut palvelut kuolivat taloudelliseen mahdottomuuteensa, eikä kaupunki edellyttänyt enempää liiketilaa, mikä harmittaa kaukovainiolaisia mm. yleisöosastokirjoituksina. Emme halua, että sama lähipalveluiden poistaminen tehdään myös Kastellissa. Oulun kaupungin tulisi edistää lähipalveluiden toimintaedellytyksiä. Kaavamuutos tarkoittaisi käytännössä sitä, että nykyinen elin-kelpoinen lähipalvelukeskus purettaisiin pois. Tilalle rakennettaisiin kerrostaloja ja liiketilat jäisivät hyvin suurella todennäköisyydellä rakentamatta, koska ne olisivat liian kalliita yrittäjille sekä käyttökelpoiset parkkipaikat puuttuisivat että niissä asiointi aiheuttaisi kevyen liikenneväylien käyttäjille alituisia vaaratilanteita.*

### **Kaavoituksen vastine**

Kaavamuutoksen avulla yhdistetään kaksi korttelia yhdeksi kortteliksi. Kortteleiden välissä oleva Töllinpolku siirretään muodostuvan uuden korttelin eteläpuolelle.

Asuin- ja liiketonteille ei esitetä yhteistä pysäköintiä. Asuintontin vieraspaikkamäärään esitetään kuitenkin vähennystä, koska liikekeskuksessa on iltaisin runsaasti vapaita autopaikkoja. Hakija on harkinnut huolellisesti tarpeensa ja arvioi autopaikkojen määrän riittäväksi.

Kastellin liikekeskus on tärkeä lähipalveluiden keskittymä. Kaupunki tavoittelee

palveluiden säilymistä ja kehittymistä. Uusia tiloja esitetään kuitenkin jonkin verran nykyistä vähemmän. Hakija katsoo liiketilojen tarpeen vähentyneen eikä näe taloudellisia edellytyksiä suuremmalle määrälle liiketiloja.

Kaupunki tavoittelee alueellisesti tasapainoista ja monimuotoista asuntotuotantoa. Oulunsuun alue on kysyttyä, ja Kontinkankaan voimakkaasti kehittyvä työpaikka-alue tukee asuntojen kysyntää. Kerrostalot täydentävät pientalovaltaista asuinalueita ja monipuolistavat alueen asuntokantaa.

Uusien asuinrakennusten kerrosluvuksi esitetään neljää. Vaikka lähiympäristössä ei ole yhtä korkeita rakennuksia, voidaan kerroslukua pitää alueen sijaintiin nähden maltillisena: samalle etäisyydelle Oulun keskustasta rakennetaan yleisesti korkeampiakin asuintaloja. Kerrostaloja on rakennettu ja kaavoitettu myös pientalojen lähelle. Rakennusten sijoittelu on tiivistä, mutta rakennusten keskelle on mahdollista muodostaa kohtuullisen tilava ja viihtyisä piha.

### **Mielipide n:o 3, kirjattu 7.1.2020 / Oulun polkupyöräilijät ry**

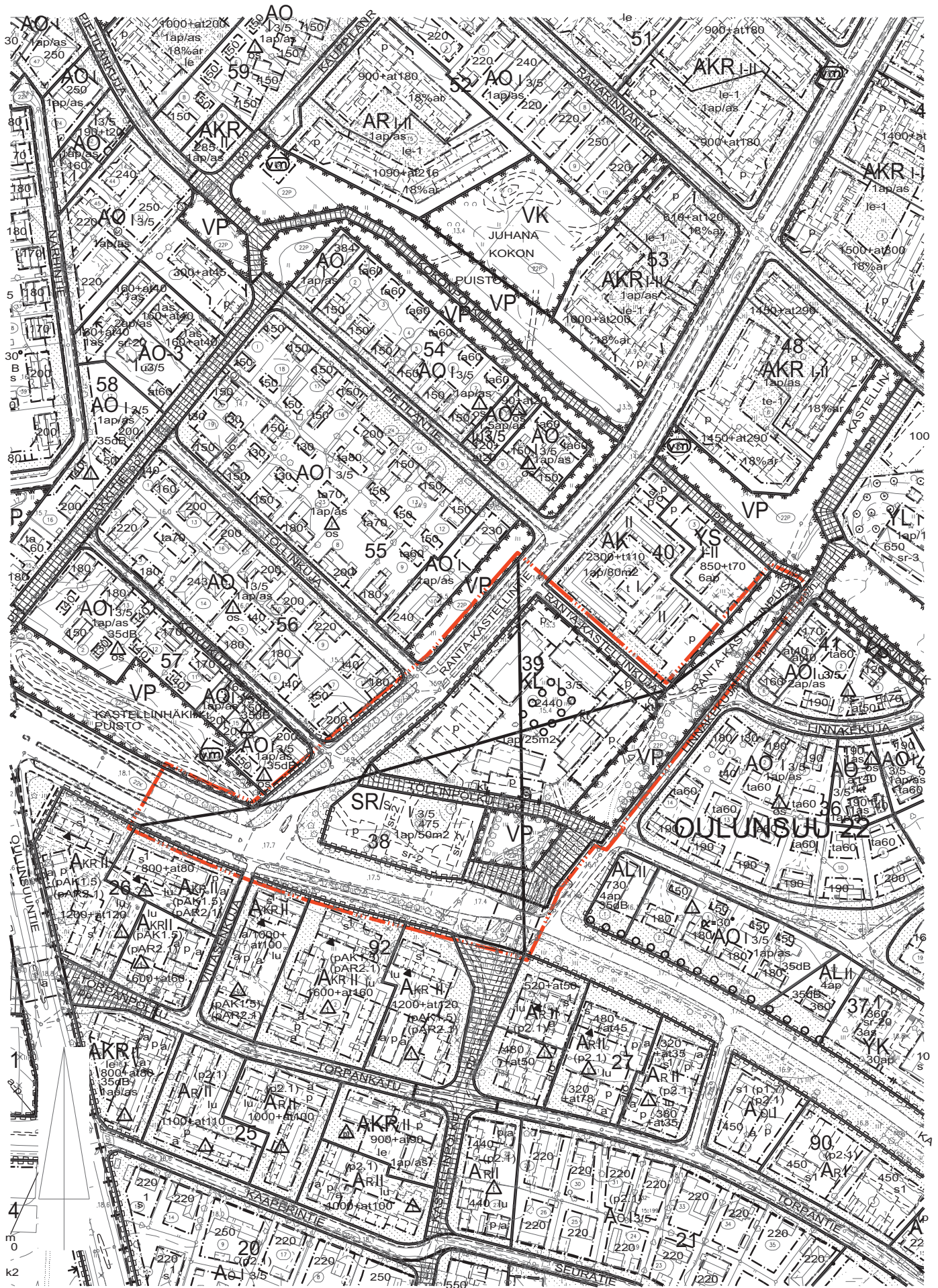
*Olemme tutustuneet asemakaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Kiihtämme, että Oulun polkupyöräilijät ry on otettu mukaan kaavahankkeen osallisten joukkoon. Pidämme myönteisenä myös sitä, että alueen kautta suunniteltu baanahanke on mainittu OAS:ssa.*

*Kun baanaa ei ole vielä suunniteltu, on asemakaavassa varauduttava Hiukkabaanan saapumiseen alueelle joko Kajaanintien pohjoispuolelta, eteläpuolelta tai molemmin puolin. Oupo esittääkin, että asemakaavatyön yhteydessä laaditaan yleissuunnitelmatasoiset luonnokset kaikille baanavaihtoehtoisille linjauksille sen takaamiseksi, että laadittava asemakaava ei rajoittaisi baanarakentamista korkeatasoisena kaavamuutosalueen läpi. Kun baanaa ei ole vielä suunniteltu, joudutaan tässä vaiheessa varautumaan baanavaihtoehtoisuuteen alueelle joko Kajaanintien*

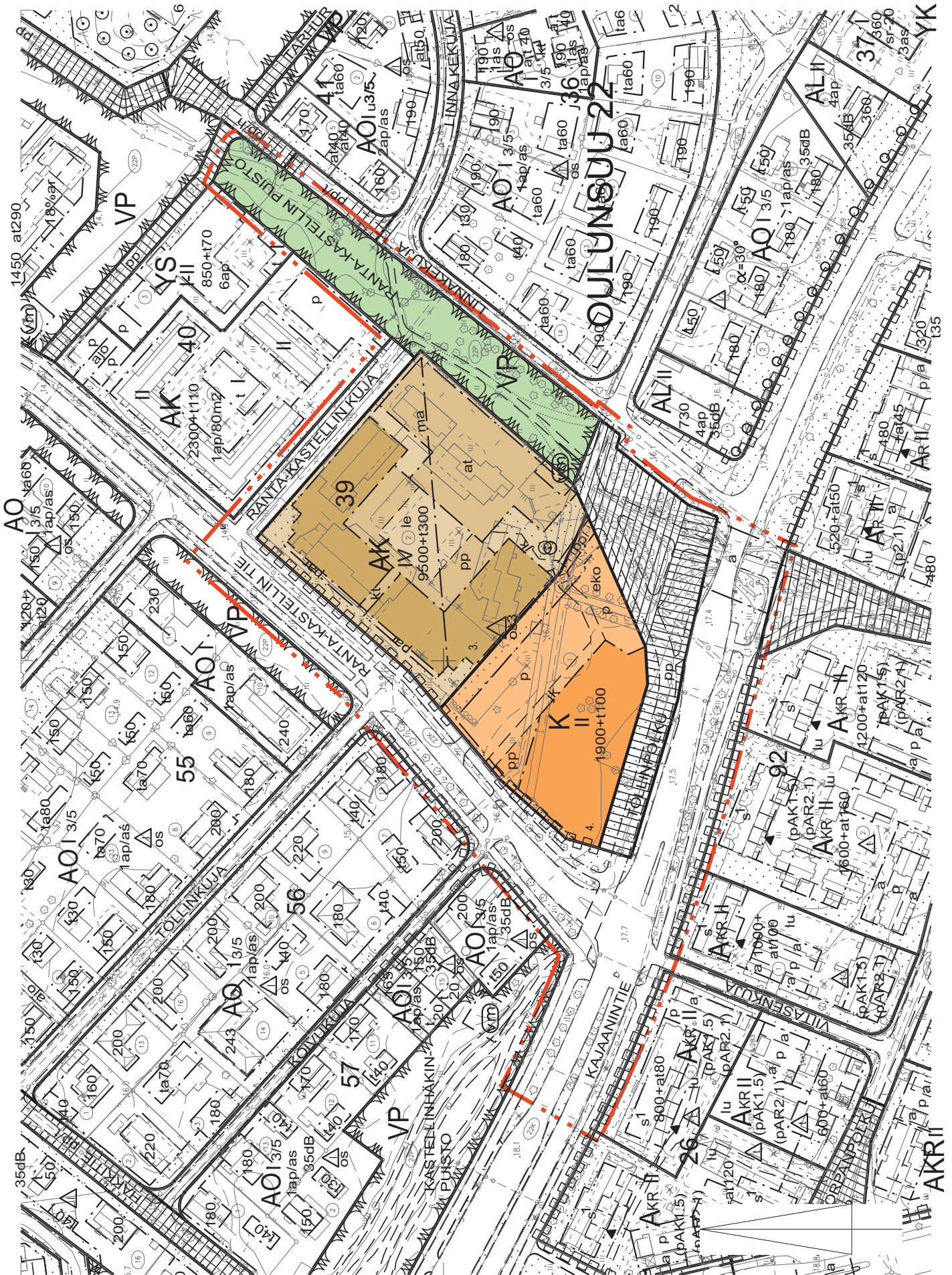
*pohjoispuolelta, eteläpuolelta tai molemmin puolin. Vaihtoehdosta riippumatta Kajaanintien pohjoispuolinen jalankulku- ja pyörätie on tarpeen jatkaa sujuvasti tulevalle Hiukka-baanalle.*

### **Kaavoituksen vastine**

Kajaanintien pohjoispuolella varaudutaan tasokkaaseen jalankulku- ja pyöräily-yhteyteen eli ns. baanaan, joka korvaa entisen Töllinpolun. Baanan jatkumista Oulujoen suuntaan ei vielä esitetä, koska sen yksityiskohtaista linjausta ei ole toistaiseksi suunniteltu. Väylän toteuttamiseksi voidaan myöhemmin laatia erillinen kaavamutos.







2		Asuinkerrostalojen korttelialue.
22		Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
33		Puisto.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-1	22	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	OULU	Kaupunginosan nimi.
95	TÖLLINPO	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96-1	9350+t300	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
99-8		Merkintä osoittaa korttelialueen, johon tulee varata tila hyötyjätteiden keräyspistettä varten.
100	IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-2		Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
113-106		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa polkupyöräkatoksen tai -varaston.
119-7		Autonsäilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
120		Maanalainen tila.
133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134		Istutettava alueen osa.
135-6		Säilytettävä puu.
136		Katu.
140-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
140-2		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

149-101		Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, jonka sijainti on ohjeellinen.
151		Pysäköimispaikka.
156-1		Kadun alitus.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
174-1		Muuntajan vaara-alue.
190-5		Merkintä osoittaa, että rakennusalan ulkopuolelle saadaan rakentaa parvekkeita ja niiden tukirakenteita enintään 2,2 metrin etäisyydelle rakennusalan rajasta.
200-309		<p>os3-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:</p> <p><b>MAISEMA, KAUPUNKIKUVA JA RAKENNUSPERINTÖ</b></p> <p>Alue on paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Suunnittelussa tulee vaalia ympäristön, maiseman, kaupunkikuvan, rakennusperinnön ja rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Uudisrakennusten muodot, mittasuhteet, materiaalit, värit ja aukotukset sopeutetaan ympäristöön. Uudisrakennukset toteutetaan siten, että ne muodostavat olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden.</p> <p>Kajaanintie on kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie. Tien arvokas luonne tulee ottaa huomioon sen suuntaan avautuvien julkisivujen arkkitehtuurissa, tilojen avautumisessa ja pihajärjestelyissä. Riittävä osa sen lähellä olevista julkisivuista aukotetaan.</p> <p>Julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään punatiiltä. Ranta-Kastellin tien varressa olevat parvekkeet lasitetaan liikenteen melun torjumiseksi. Parvekkeet taustaseinineen saavat peittää enintään puolet kadunvarren julkisivuista. Ranta-Kastellin kujan varressa parvekkeet eivät saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Talousrakennusten ja autokatosten enimmäispituus on 30 metriä. Pitkien rakennusten ja katosten väliin jätetään rakennuksia erottava aukko.</p> <p><b>LIIKENNE- JA PYSÄKÖINTIJÄRJESTELYT</b></p> <p>Tonteille luodaan korkeatasoiset jalankulun ja pyöräilyn reitit. Rakennusten sisäänkäynneiltä, pyöräpysäköintipaikoilta ja ulkoalueilta järjestetään sujuvat, selkeät, viihtyisät ja turvalliset yhteydet kaikkialle ympäristöön. Rakennukset ympäristöineen rakennetaan vähintään esteettömyyden perustason mukaisiksi. Suunnittelussa on huolehdittava, että erityisesti sisäänkäynnit, asiakastilat, kulkuyhteydet, pihat ja pysäköintialueet sekä liittymiset ympäröiviin alueisiin ovat turvallisia ja helposti käytettäviä.</p> <p>Asuinkerrostaloja varten tulee toteuttaa vähintään 1 autopaikka jokaista 127 asutokerrosalaneliometriä kohti sekä vähintään 1 polkupyöräpaikka jokaista 40 asutokerrosalaneliometriä kohti. Lisäksi asuinkerrostaloja varten toteutetaan yhteensä vähintään 3 liikuntaesteetöntä autopaikkaa ja vähintään 5 vierasautopaikkaa. Pyöräpysäköinti järjestetään korkealaatuisesti, ja pyöräpaikat sijoitetaan ulko-oven läheisyyteen. Vähintään 75 % pyöräpaikoista sijoitetaan lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla 2-kerrostelineissä tai seinätelineissä. Lisäksi ulkoiluvälinevarastoon järjestetään tila 1 erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa 1 000 asutokerrosalaneliometriä kohti. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä.</p> <p>Liiketiloja varten tulee toteuttaa vähintään 1 autopaikka jokaista 50 kerrosalaneliometriä kohti, vähintään 2 liikuntaesteetöntä autopaikkaa sekä vähintään 1 polkupyöräpaikka jokaista 40 kerrosalaneliometriä kohti. Pyöräpaikat sijoitetaan sisäänkäynnin lähelle ja vähintään 30 % paikoista katetaan. Paikkojen tulee olla runkolukittavia.</p> <p><b>ULKOALUEET JA ISTUTUKSET</b></p> <p>Ulko-alueiden suunnittelussa otetaan huomioon mm. jalankulku- ja pyöräily-yhteydet, pelastusreitit, huoltoyhteydet, oleskelu- ja levähdysalueet, istutettavat alueet, pysäköintialueet, hulevesien hallintajärjestelmät sekä alueen liittyminen ympäristöönsä. Tarvittaessa sovitaan tonttien yhteisistä järjestelyistä.</p> <p>Korttelialueille tulee toteuttaa runsaasti kasvillisuuden peittämiä alueita sekä istuttaa mahdollisimman paljon puita ja pensaita. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä viherrakentamisen asiantuntijan laatima pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava kokonaisuudessaan rakentamisen yhteydessä. Pihojen käytettävyyttä ja viihtyisyys sekä istutusten kasvuedellytykset ja istutusalueiden riittävyys varmistetaan. Toiminnot sijoitetaan selkeästi. Piha- ja ajoyhteyksiä varten varataan riittävät lumitilat. Käytettävien piha- ja viherrakentamisen materiaalien tulee olla yhteensopivia rakennusten ja ympäröivien alueiden pintamateriaalien kanssa.</p> <p><b>HULEVESIEN VIIVYTTÄMINEN</b></p> <p>Tontit muotoillaan siten, etteivät hulevedet johdu ympäristöön. Korttelialueille suositellaan toteuttavaksi mahdollisimman laajoja pintoja, joiden avulla hulevesiä viivytetään tai imeytetään: esimerkiksi istutettuja alueita, vettäläpäiseviä kiveyksiä tai viherkattoja. Suoraan hulevesiverkostoon johdettavia hulevesiä viivytetään. Viivytystilavuutta tarvitaan vähintään yksi kuutiometri jokaista vettäläpäisemätöntä 100 pinta-alaneliometriä kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 2–24 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.</p> <p>Autokatosten kattopinta-alasta vähintään puolet toteutetaan viherkattona.</p> <p><b>TONTTIJAKOMERKINNÄT:</b></p>
200-309_2		<p><b>2.</b></p> <p>Sitovan tonttijaon mukainen tontti.</p>